

Tribunale di Messina

-AVVISO DI VENDITA-

Procedimento di espropriazione immobiliare n. 120/2022 R.Es.Imm.

III° tentativo

Il sottoscritto **Avv. Antonio Bicchieri**, associato “CREVEN”, delegato al compimento delle attività previste dall’art. 591 bis c.p.c giusta ordinanza emanata dal Giudice dell’esecuzione del Tribunale di Messina,

Avvisa

che il giorno **15.10.2024** alle **ore 11:00**, presso la sede dell’Associazione “CREVEN”, sita in Messina, Via Vincenzo d’Amore, n. 4, procederà all’esame delle offerte pervenute per la vendita senza incanto del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato, Ing. Pietro Crescenti, ed allegata al fascicolo dell’esecuzione ed in particolare:

Lotto 1: Piena proprietà per la quota di 100/100 di appartamento sito in MESSINA, Via Nazionale n. 166, Vill. Giampileri Marina – piano T.

L’immobile si trova nella zona periferica sud di Messina.

Il corpo di fabbrica che ospita l’immobile è caratterizzato da tre elevazioni fuori terra, oltre ad un piano interrato ed è accessibile da diversi punti, in particolare il cespite in questione, che è collocato al piano terra del fabbricato, risulta accessibile attraverso il vano scala, di pertinenza a tutto l’edificio, dalla adiacente Via Nazionale.

L’appartamento si trova ubicato al piano terra-rialzato dell’edificio.

Il cespite presenta una superficie di forma regolare caratterizzato da un ingresso una camera, un ripostiglio ampio, un bagno con un piccolo disimpegno ed una cucina ricavata in ampliamento al vano pranzo soggiorno. La cucina si affaccia su una corte di pertinenza condominiale.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di epoca risalente probabilmente alla costruzione, così come gli infissi esterni. L’impianto è dotato di impianto termico indipendente e A.C.S. ed in alcuni vani sono presenti pompe di calore per il raffrescamento.

La struttura si presenta in buono stato di conservazione, le zone comuni presentano fattezze di discreto pregio e sono caratterizzate da rifiniture di tipo classico. Tutti i vani sono adeguatamente asserviti da aperture finestrate. Le rifiniture sono dell’epoca della costruzione, così come gli impianti, che necessitano di una manutenzione straordinaria per l’adeguamento alle normative vigenti. Gli infissi interni in legno di colore scuro così come quelli esterni ad eccezione della finestra del vano cucina realizzata successivamente che è in alluminio. La tinteggiatura di colore chiaro e del tipo a ducotone.

Identificazione catastale: foglio 206 particella 954 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A2, consistenza 4 vani.

STATO DI POSSESSO: l’unità immobiliare è libera

Prezzo base d’asta: € 58.000,00

Offerta minima: 43.500,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.500,00

PRECISAZIONI SULL’IMMOBILE

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta dall’Ing. Pietro Crescenti allegata al fascicolo dell’esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul 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, dispenserà esplicitamente la Procedura Esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

La presentazione delle offerte presuppone la integrale conoscenza della ordinanza di delega, dell'avviso di vendita della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio.

La relazione descrittiva e la perizia di stima possono essere visionate da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta presso i locali della Creven, siti in Messina, Via Vincenzo d'Amore n. 4, previo appuntamento con il sottoscritto Delegato, chiamando il n. 3403531356.

Il bene immobile sopra descritto può essere visitato previe intese ed appuntamento con il sottoscritto delegato che è stato nominato anche Custode giudiziario.

La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte alle seguenti condizioni:

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto.

1. Le offerte di acquisto, redatte in carta semplice con bollo di € 16,00, potranno essere presentate **entro le ore 12.00 del 14.10.2024** in busta chiusa, presso la sede dell'Associazione "Creven", sita in Messina, Via V. d'Amore, n. 4, all'att.ne del professionista delegato, Avv. Antonio Bicchieri.

2. Le offerte di acquisto, sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., salvo i casi previsti al comma 3° del richiamato articolo e possono essere formulate da chiunque, **eccetto il debitore**, personalmente oppure a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 del cpc. L'Avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare la procura speciale (notarile) di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte.

3. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 cpc, soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, che può anche 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 fatto l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

4. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà, altresì, esibire un valido documento di riconoscimento.

5. L'offerta di acquisto, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo, dovrà indicare:

a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare, il cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria), recapito telefonico del 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 all'udienza fissata per la vendita. 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;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). L'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto del prezzo indicato**; l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora: a) nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; b) nel caso di 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.

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

6. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare 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.

7. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità non scaduto dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 120/2022 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Antonio Bicchieri" per un importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La Cauzione potrà essere versata anche mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") sulle seguenti coordinate bancarie: IT27R0342616500CC0010004672 ed allegato all'offerta. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia; l'offerente può versare anche cauzione più alta. 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.

8. Il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

9. L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. 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.

10. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato o mediante bonifico alle coordinate indicate nel punto 7 o mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 120/2022 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Antonio Bicchieri" ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente questi sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione medesima.

11. Ai sensi 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 sicurezza che – laddove non risulti già allegata alla perizia di stima – la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze;

12. In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso 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 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 la 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.

13. Gli interessati hanno la possibilità 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.

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 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. 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 derivante dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per le spese di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tali spese, unitamente all'assegno di cui al superiore paragrafo, l'aggiudicatario dovrà versare, a titolo di acconto spese, sempre **a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato alla procedura esecutiva**, l'importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e/o integrazione. Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, pena decadenza dall'aggiudicazione.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

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 qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La pubblicità obbligatoria sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine fissato per l'incanto.

La pubblicità avverrà mediante:

- Pubblicazione sul sito www.tribunale.messina.it
- Pubblicazione sul sito www.tribunale.messina.giustizia.it
- Pubblicazione sul sito www.asteannunci.it
- Pubblicazione sul sito www.asteavvisi.it
- Pubblicazione sul sito www.rivistaastegiudiziarie.it e sulla "Rivista Aste Giudiziarie"
- Pubblicazione sul sito www.messinasportiva.it
- Pubblicazione sul sito www.canaleaste.it
- Pubblicazione sul portale vendite pubbliche

A norma dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività saranno espletate presso la sede dell'Associazione "Creven", sita in Messina, Via Vincenzo d'Amore, n. 4, all'att.ne del professionista delegato, Avv. Antonio Bicchieri. Il fascicolo della procedura è consultabile c/o la cancelleria del Tribunale di Messina-Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Il nominato custode giudiziario, Avv. Antonio Bicchieri, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile, ove possibile, o delegando un proprio collaboratore, ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile. La visita del bene deve essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubblichegiustizia.it>)

Maggiori informazioni ai seguenti recapiti:

Avv. Antonio Bicchieri n.q. di delegato alla vendita e custode: tel. 090 663987- 3403531356

Il tutto salvo errori e come meglio indicato nella relazione di stima del perito, Ing. Pietro Crescenti, alla quale, peraltro, si rimanda.

Si invita ciascun creditore procedente a presiedere alle operazioni di vendita.

Messina, 20.6.2024

**Avv. Antonio Bicchieri n.q.
di Professionista delegato alla vendita**