

Avv. Sebastiano Mazzei

TRIBUNALE DI MESSINA

- Ufficio Procedure Concorsuali -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Fallimento n. 10 /2022 R.G.F.

Il sottoscritto **Avv. Sebastiano Mazzei**, nella qualità di **curatore del Fallimento in intestazione** e delegato alla vendita dal G.D al Fallimento **quale commissario**

Vista l'ordinanza di vendita del G.D del 2 Luglio 2024;

Vista la perizia di stima depositata in atti a firma del Geom. Salvatore Leandri;

Che non ricorrono giustificati motivi per disattendere il valore dell'immobile staggito;

Che può essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti per la delibazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti

AVVISA

che in data **15 Ottobre 2024 ore 10:00**, nello studio professionale del sottoscritto, sito **in Messina, Via Maffei n° 5**, avrà luogo la **vendita senza incanto** del bene immobile di seguito descritto, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

½ di appartamento per civile abitazione ubicato in via Nazionale 164/A Giampileri Marina (ME) della superficie commerciale complessiva di **mq. 73,52** circa.

Identificazione catastale: foglio 206 particella 1061 sub 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 11, consistenza 5 vani, rendita 144,61 euro, indirizzo catastale via Nazionale, piano 1, intestato a -----

Il CTU riferisce sulle condizioni dell'immobile che: "L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano primo dell'edificio di maggior consistenza con struttura portante in c.a. e tamponatura in laterizi forati. L'accesso al predetto cespite avviene mediante la scala condominiale che immette sulla veranda esterna di proprietà esclusiva prospettante il fronte sud. La distribuzione interna dell'U.I. è così articolata: un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, un wc e due camere (in pianta L2 e L2), oltre ad una veranda e un piccolo balcone. La superficie calpestabile è pari a circa mq. 69,00, mentre quella della veranda e del balcone è pari a circa mq. 14,80. L'altezza interna è pari a mt. 2,80. Le finiture sono quelle risalenti all'epoca di costruzione dell'intero stabile. Il pavimento è in ceramica, così come quello del rivestimento del bagno e della cucina. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo, protetti da serrande avvolgibili in plastica. Il cespite è privo di impianto di riscaldamento, mentre la produzione di ACS avviene mediante uno scaldino a gas istantaneo. Nel complesso l'unità si presenta in sufficiente stato manutentivo.

Si rimanda alla CTU ed agli elaborati fotografici che potranno essere visionati da parte di ogni potenziale interessato alla vendita.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIO/CATASTALE:

Nessuna difformità

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Certificazione APE N. 20240219-083048-05482 registrata in data 19/02/2024

STATO DI POSSESSO

L'immobile è detenuto in locazione dalla sig.ra ----- con contratto di locazione del 3 Giugno 2020 registrato il successivo 19 giugno 2020 al n° 002323- Serie 3T, codice identificativo TXX20T002323000ZH. Il canone di locazione è pari ad €. 408,12 mensile. Il contratto di locazione della durata di 4+4 andrà a scadenza naturale il 31 maggio 2028.

NOTA SOSTANZIALE:

Si da notizia che la vendita procede per il sola quota di 1/2 in proprietà del fallito. L'altra quota di 1/2 appartiene in nuda proprietà a terzi e su di Essa quota grava un diritto di abitazione ed uso vita natural durante costituito in favore del fallito.

PREZZO BASE: €. 19.000.00

(Euro *diciannovemila/00*)

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: €. 500,00 (Euro *cinquecento /00*) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

L'immobile sopra descritto si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e gravami che, se esistenti al momento della vendita, potranno essere cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

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 quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile è sprovvisto della certificazione energetica ex art. 6 D.Lgs. n.192/2005: costi e rilascio attestato a carico dell'aggiudicatario

OFFERTE

Le offerte di acquisto dell'immobile **sono irrevocabili** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e l'offerente è tenuto a presentarsi personalmente per il giorno fissato per la vendita sicché, in caso di mancata presentazione - e solo se l'offerta è la sola presentata per quel lotto - il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. Un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, co. 3°, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita (la procura deve essere consegnata al professionista delegato in sede di gara). **L'offerta, redatta in carta semplice ed in regola con il bollo nella sua misura vigente (in atto 16,00 euro), deve essere presentata nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e tassativamente deve contenere: a)** l'indicazione della procedura esecutiva; **b)** l'indicazione del Professionista delegato alla vendita; **c)** cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile **(senza possibilità di intestare il**

bene ad altro soggetto, salva offerta, ex art.579 terzo comma, per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge. L'offerta per persona da nominare è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita) nonché i corrispondenti dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Se l'istante agisce in qualità di genitore esercente la potestà sul minore, con autorizzazione - in questo caso - del giudice tutelare e con sottoscrizione dell'offerta da parte di entrambi i genitori. Se persona giuridica: denominazione, sede, codice fiscale e/o partita iva e generalità complete del legale rappresentante *pro tempore* con copia fotostatica di un documento di identità di questi, nonché certificato del registro delle imprese; **d)** l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce; **e)** **l'indicazione del prezzo base di €. 19.000,00, con espresso avvertimento che NON è prevista la possibilità di potere formulare offerte efficaci ad un prezzo inferiore a quello base di €. 19.000,00;** **f)** il tempo ed il modo del pagamento; **h)** la dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e delle condizioni generali di vendita, dell'elaborato peritale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità energetica degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando al contempo di voler assumerne direttamente tali incombenze; **i)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. **All'offerta dovrà essere allegata:** la copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale e, in caso di acquisto in comunione, anche quella del coniuge; la valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri);o l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore.

L'offerta dovrà essere completa, a pena di inefficacia, di assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a “ *Fallimento n° 10/2022 RGF – avv Sebastiano Mazzei nq*” di importo minimo pari al 10% del prezzo base ovvero della distinta del bonifico bancario (con causale “*versamento cauzione*”) sempre di importo minimo pari al 10% del prezzo base eseguito sul conto corrente bancario aperto presso Banca di Credito Peloritano società per azioni: Intestatario conto corrente: “ *Fallimento n° 10/2022 RGF – avv Sebastiano Mazzei nq*”, IBAN: IT 06 A 03426 16500 CC0010003900.

L'assegno circolare e/o la distinta del bonifico **unitamente** all'offerta di acquisto, andrà inserito nella busta che dovrà essere chiusa. Ove l'assegno e/o la distinta del bonifico non sarà inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa. Come pure sarà esclusa per l'ipotesi in cui il versamento tramite bonifico non risulti accreditato sul conto della procedura. L'offerta dovrà inoltre contenere 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 ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

Le offerte dovranno essere presentate, entro le ore 12:00 del giorno che precede l'asta, in busta chiusa. Nella busta vanno indicati solamente il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene cui l'offerta si riferisce né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta nella busta.

All'atto della ricezione della busta, sulla stessa verranno annotate esclusivamente le generalità di chi materialmente provvede al deposito presentando l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e l'orario di ricezione della busta.

All'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: **a)** l'assegno circolare bancario non trasferibile intestato a “*Fallimento n° 10/2022 RGF – avv Sebastiano Mazzei nq*” ovvero distinta del bonifico a titolo di cauzione **b)** copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale e, in caso di acquisto in comunione, anche quella del coniuge; **c)** il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone; **d)** valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri); **e)** l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore.

Le buste contenenti le offerte devono essere depositate, **sotto pena di inefficacia**, entro le ore 12:00 del giorno che precede l'asta, presso lo studio professionale dell'avv. Sebastiano Mazzei, in Messina, via Maffei n. 5. Il suddetto deposito va effettuato nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dello Studio Legale (tutti i giorni, tranne sabato e domenica, dalle ore 9,30 alle 12,00) o, in ogni caso, contattando preventivamente il Professionista delegato o un suo delegato, al numero 090717218 o (preferibilmente) all'indirizzo mail: sebastianomazzei@gmail.com.

Il giorno **15 Ottobre 2024 ore 10:00**, le parti e gli offerenti sono convocati davanti al Professionista Delegato, presso lo studio professionale in Messina Via Maffei 5, il quale aprirà le buste contenenti le offerte per poi deliberare sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, qualora presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

In merito alla deliberazione sulle offerte, si precisa:

Se l'offerta sarà pari o superiore al valore dell'immobile come da prezzo base sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo sarà inferiore rispetto al prezzo base l'offerta verrà dichiarata inefficace e non si farà luogo alla aggiudicazione.

Se vi saranno più offerte valide, il Professionista inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta come previsto dall'art. 573 c.p.c.: 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. Se saranno state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sarà inferiore al valore dell'immobile sopra stabilito, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Si precisa altresì che ai fini dell'individuazione della migliore offerta, e dunque anche in assenza di adesione alla gara, il Professionista terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta (e quindi la busta) per primo.

Si precisa che, laddove siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata sia inferiore al "prezzo base" dell'immobile, il Professionista non farà luogo alla aggiudicazione e procederà alla assegnazione, purchè l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche della somma prevista nell'art. 506 comma 1 (e cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritti di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

Si precisa infine che 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.

Entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo con **assegno circolare non trasferibile** intestato a “ *Fallimento n° 10/2022 RGF – avv Sebastiano Mazzei nq*” ovvero con bonifico bancario sul conto corrente: “ *Fallimento n° 10/2022 RGF – avv Sebastiano Mazzei nq*”, **IBAN: IT 06 A 03426 16500 CC0010003900** (con causale “**saldo prezzo**”) sempre **di importo minimo pari al 10% del prezzo base** eseguito sul conto corrente bancario aperto presso Banca di Credito Peloritano società per azioni: Intestatario conto corrente: “ *Fallimento n° 10/2022 RGF – avv Sebastiano Mazzei nq*”, **IBAN: IT 06 A 03426 16500 CC0010003900**.

Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento (**imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, quelle di voltura nonché quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli**) nella misura forfettariamente determinata del 20% del prezzo di aggiudicazione. Somma che sarà oggetto di rendicontazione e, quindi, restituita ove in eccedenza.

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura ed il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti previsti all'art. 587 c.p.c., come richiamati dall'art. 574, ultimo comma, c.p.c.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto 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 impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, quelle di voltura nonché quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli) sono a carico dell'acquirente.

L'ordinanza di delega, unitamente alla perizia di stima redatta dal CTU verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP); nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it, sul sito internet www.asteannunci.it; sul sito www.asteavvisi.it.

Per informazioni inerenti la vendita: avv. Sebastiano Mazzei, con studio in Messina, Via Maffei n° 5 – tel. 090717218 – il quale potrà essere contattato in orari di ufficio per qualsiasi informazione e/o per concordare una visita all'immobile che, dovrà essere richiesta da parte dell'interessato, mediante PVP

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal medesimo Professionista delegato, presso lo studio professionale dello stesso in Messina, Via Maffei n° 5, il quale potrà fornire maggiori informazioni

MESSINA, 02-07-2024

Il professionista delegato
(Avv. Sebastiano Mazzei)

avv. Sebastiano Mazzei