

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.229/1999 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Domenico Cataldo

Vista l'ordinanza emessa in data 19 marzo 2012 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n.229/1999 R.G.E. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.

Visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione il 9 dicembre 2017 con il quale è stato nominato professionista delegato l'Avv. Domenico Cataldo in sostituzione del precedente professionista dimissionario.

Visti gli esperimenti di vendita del 5 ott. 2012, 18 gen. 2013, 22 nov. 2013, 18 lug. 2014, 30 gen. 2015, 26 giu. 2015, 27 mag. 2016, 18 nov. 2016, 18 lug. 2017, 17 lug. 2019 andati deserti.

Visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione l'11 feb. 2019 con il quale ha disposto procedersi ad altri tre esperimenti di vendita confermando l'ordinanza di rimodulazione della delega del 7 nov. 2017.

Visto l'esperimento di vendita del 27 marzo 2020 differito ai sensi del D.L. n. 11/2020 giusta circolare del Tribunale di Messina del 10 marzo 2020.

Vista la sospensione della procedura esecutiva, trattandosi di immobile adibito ad abitazione principale del debitore, disposta *ex lege* ai sensi dell'art. 54 *ter* dl. n. 18/2020 - convertito nella L. n. 27/2020 (disposizione normativa esplicitata nel suo contenuto dalla circolare n. 52/2020 e più di recente dalla circolare n. 56/2020 di questo Tribunale) per il periodo ricompreso tra il 30 aprile 2020 ed il 30 ottobre 2020.

Vista la revoca della vendita dell'11 dicembre 2020 per effetto della proroga al 31 dicembre 2020 della sospensione della procedura esecutiva per l'abitazione principale del debitore, ai sensi dell'art. 4 del DL 2020/137.

Ritenuto pertanto, che anche la vendita del 16.11.2023 è andata deserta, è possibile, allo stato, fissare il termine per la presentazione di offerte di acquisto *ex art. 571 Cpc* e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti davanti al delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti, riservando al prosieguo, ove occorra, la fissazione di ulteriore esperimento di vendita.

Vista la relazione di stima in atti e ritenuta l'inesistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della stessa nella determinazione del valore dell'immobile da porre in vendita.

Avvisa

Che in data **14 ottobre 2024, ore 9,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Messina, Via Loggia dei Mercanti n. 19 avanti il professionista delegato, avrà luogo la vendita senza incanto, in unico lotto, al

prezzo base € **57.206,25** (*euro cinquantasettemiladuecentosei/25*)

prezzo minimo € **42.904,69** (*euro quarantaduemilanovecentoquattro/69*)

rilancio in caso di pluralità di offerte € **2.000,00**

già al netto delle eventuali decurtazioni ritenute di legge dell'immobile di seguito descritto:

Lotto Unico

Nuda proprietà di unità abitativa costituita da un piano cantinato e due fuori terra alla quale è annesso un piccolo giardino di pertinenza e un parcheggio collegato da un accesso carrabile alla Via Regina Elena facente parte di una costruzione bifamiliare, all'interno del complesso residenziale "Regina Residence" sito lungo la strada che collega il villaggio Faro Superiore con la frazione Tono, con una superficie convenzionale di mq 186,55. In catasto al foglio 39 particella 428 sub. 2. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima alla quale si fa pieno riferimento.

L'immobile è conforme al progetto originario.

L'immobile è occupato da uno dei debitori e da uno dei titolari del diritto di usufrutto vitalizio.

Data di nascita degli aventi diritto di usufrutto: 8 gen. 1942 e 20 lug. 1941.

Avvisa

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

- Tutte le attività che a norma degli articoli 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 e rivolgendosi allo stesso (tel/fax 090.671978 pecmail studiolegalecataldo.procedureesecutivedelegate@pec.it) gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore e chiedere di visitare l'immobile, di cui il professionista delegato è custode giudiziario;
- le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato nei seguenti giorni – martedì e giovedì dalle ore 11,00 alle ore 12,00 e comunque entro **e non oltre le ore 12,00** del giorno precedente la vendita;
 - l'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, redatta in carta semplice ed in regola con il bollo nella misura vigente da € 16,00, deve contenere: a) 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 per persona da nominare, nelle forme di legge), nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, b) l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce, c) l'indicazione del prezzo offerto, con espressa avvertenza che potrà essere inferiore al prezzo base suindicato fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), d) del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare giorni 120 dall'aggiudicazione, e) la prestazione di cauzione in misura non inferiore ad 10% del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina - procedura esecutiva n° 229/1999 RGES- Professionista delegato avv. Domenico Cataldo*" f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, 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'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale vanno indicate 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; all'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: a) l'assegno a titolo di cauzione, b) la fotocopia di un documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, c) il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifica i poteri, se l'offerente agisce quale legale

- rappresentante di persona giuridica o di società di persone; o l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore;
- l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nella data prevista per l'apertura delle buste. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per il lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
 - l'apertura delle buste avverrà alle ore **9:00** del giorno stabilito per la vendita;
 - In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, con rilancio minimo di € **2.000,00 (euro duemila/00)** con aggiudicazione a chi avrà fatto la maggiore offerta al rialzo, nel tempo stabilito preventivamente dal delegato senza che vi siano stati ulteriori rilanci.
 - Se la gara non può avere luogo per assenza di adesioni degli offerenti il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto l'offerta migliore (valutata non solo in termini di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo) ovvero, nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili a chi ha depositato l'offerta per primo.
 - In caso di mancanza di offerte ricevibili il Professionista provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 cpc previa autorizzazione del Giudice.
 - l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, che andrà corrisposto nel termine massimo di gg. 120 dalla data dell'aggiudicazione – e sempre salva la previsione del pagamento rateale –, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve circostanza questa che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta, nonché 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 bancario circolare non trasferibile intestato a *“Tribunale di Messina - procedura esecutiva n° 229/1999 RGES- Professionista delegato avv. Domenico Cataldo”*
 - in caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione che sarà incamerata dalla procedura;
 - l'immobile si vende 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); 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 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 - che comunque non si certificano - 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 potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene;

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

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), 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, unitamente alla relazione di stima, sui siti Internet www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.normanno.com con l'ausilio di Ediservice srl.

Messina, 20 giugno 2024

Avv. Domenico Cataldo
(Il professionista delegato)