

TRIBUNALE DI MESSINA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO E CON RIBASSO

Procedura esecutiva n. 61/08 R.G.E. promossa da MPS Gestione Crediti Banca Spa contro “omissis”

Il sottoscritto Avv. Gianluca Carrozza, delegato dal G.E. presso il Tribunale di Messina, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 27/01/2010, notificata in data 08/02/2010, rimodulata in data 21/09/2015 ai sensi e per gli effetti della nuova disciplina introdotta dal D.L. 83/15 come convertito in L. 132/15 e successivo rinnovo, da ultimo in data 05/06/2023

AVVISA

che **in data 21 Novembre 2024 alle ore 16,30** presso lo Studio del Professionista Delegato, in Messina, Via N. Fabrizi n.121, is.189 (Studio Legale Giuffrida), avrà luogo la vendita senza incanto e con ribasso, in unico lotto ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 2

Castelmola (ME), C.da Castelluccio-Grimaudo, Opificio 1 elev. f.t., mq 210 circa, con annesso terreno di mq.6438 circa, costituito da una zona ufficio ed una spogliatoio, con rispettivi servizi igienici ed accesso dal fronte laterale dell'edificio. La zona adibita alla lavorazione è costituita da 3 ambienti, oltre al deposito ed ai locali impianti, con accesso dal fronte principale. Sviluppa una altezza netta interna media di circa 3.60 mt.

Il fabbricato è identificato in Catasto al fg. 11, part. 641 (ex592), sub 1, ctg. D/7, sup. cat. mq 210, Rendita € 182,00.

Il terreno è identificato in Catasto al fg.11, mappale 640 (ex 592), semin-arbor., classe 3, are 61,63, R.D. € 20,69, R.A. € 9,55 e al fg. 11, mappale 593, semin-arbor., classe 3, are 2,75, R.D. € 0,92, R.A. € 0,43.

Prezzo Base: € 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)

Offerta Minima € 34.500,00 (euro trentaquattromilacinquecento/00)

Rilancio minimo in aumento: € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica in atti risulta che sono state rilasciate:

- dal Comune di Castelmola (ME) C.E. gratuita n.11 in data 07/07/2003 per lavori di realizzazione di “locali destinati al processo produttivo”;

- dalla Soprintendenza BB.CC.AA. Nulla Osta in data 01/04/2003 prot.n. 300;

- dall'Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Messina Autorizzazione, ai soli fini del vincolo idrogeologico, in data 20/01/2003;

- dal Comune di Castelmola (ME) Autorizzazione di agibilità in data 19/10/2006, prot.n. 2292 ed Autorizzazione sanitaria nr.58 in data 03/07/2007;
- Il terreno avente mappale 640, ricade per la porzione circostante e a valle del fabbricato di mq 1692, in zona C (stagionale estensiva) e per i restanti mq. 4471 in zona E (verde agricolo) giusto vigente Programma di fabbricazione approvato con D.A. nr. 25 del 09/02/1977.
- La porzione di terreno identificata in Catasto con la part. 593 risulta in parte utilizzata come accesso alla part.640, a mezzo rampa munita di cancello in ferro, mentre è destinata per il residuo a strada aperta al pubblico transito. Pertanto, non viene tenuta in considerazione la superficie ai fini della stima.
- Il perito ha stimato in € 1000,00 le spese per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale dell'immobile inerenti ad una tettoia in lamiera.
- Nella successiva integrazione della stima peritale del 23 marzo 2015 risulta necessario operare degli interventi di ripristino delle strutture deteriorate, dovuti all'azione degli agenti atmosferici oltre alla sostituzione dei materiali danneggiati a seguito di incendio, quantificati dal CTU in € 5.100,00. Nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto conto del predetto importo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) l'offerta di acquisto degli immobili è irrevocabile ai sensi dell'art.571 c.p.c. e l'offerente è tenuto a presentarsi per il giorno fissato per la vendita;
- 2) l'offerta, in busta chiusa debitamente sottoscritta ed in regola col bollo vigente, deve essere depositata presso lo Studio del Professionista Delegato, in Messina, Via N. Fabrizi n.121, is.189 (Studio Legale Giuffrida) entro e non oltre le ore 12 del giorno che precede la vendita (non festivo). Il suddetto deposito va effettuato nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dell'Ufficio (giovedì dalle ore 16,00 alle ore 19,00); l'ufficio rimane in ogni **caso aperto il giorno che precede la vendita dalle ore 9.30 alle ore 12.00**. Sulla busta, a cura del professionista o di un suo delegato, verranno indicate esclusivamente: 1) Le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente; 2) il nome del professionista delegato alla vendita; 3) la data di vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- a) **i dati identificativi dell'offerente** : cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi il giorno della vendita); l'indicazione: dello stato civile, del regime patrimoniale della famiglia e, in caso di comunione legale dei beni, i dati identificativi dell'altro coniuge; se l'offerente agisce in qualità di genitore esercente la potestà su minore, l'offerta sarà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce nella qualità di rappresentante legale di persona giuridica o di altro soggetto dovrà allegare certificato della camera di commercio da cui risultino i poteri;

- b) **l'indicazione del numero della procedura e del professionista delegato alla vendita;**
- c) **l'indicazione del lotto di riferimento** ove vi siano più lotti, e dei dati catastali del bene per il quale è proposta l'offerta.
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 e nella stessa asta, potrà presentare 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;
- d) **l'indicazione del prezzo offerto** che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta come sopra indicato (sarà pertanto valida l'offerta che indichi un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base);
- e) **il tempo e il modo del pagamento.** Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese correlate al trasferimento è 120 giorni; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.
- f) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**
- g) **l'espressa dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, avendo comunque avuto conoscenza dall'elaborato peritale della situazione degli impianti esistenti nell'immobile, provvederà direttamente alla certificazione di conformità degli impianti stessi alle norme di sicurezza ed alla certificazione/attestato di qualificazione energetica** ai sensi del d.m. 22/01/2008 e del d.lg.s n.192/2005 e s.m.i., dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre le dette certificazioni, se non allegate alla perizia di stima.
- h) in caso di offerta presentata da due o più soggetti, **l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**

3) all'offerta dovrà essere allegata: la fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale, ed, in caso di acquisto in comunione, anche quello dell'altro coniuge, se del caso della valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura – atto di nomina- certificato camerale aggiornato);

4) l'offerta deve essere corredata da un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Avv. Gianluca Carrozza n.q. Proc.Esec N°... Tribunale di Messina", a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, **al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base). L'assegno dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. L'offerente può anche versare una cauzione più alta, ove riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita;

5) l'offerta per la vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerente dovrà

presentarsi alla data fissata per l'asta; in caso di mancata presentazione, se l'offerta è unica e valida il bene sarà aggiudicato all'unico offerente non presente; in caso di più offerte si procederà in ogni caso alla gara sull'offerta più alta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente. In caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, abbia offerto il prezzo più alto (il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello sopra specificato; trascorso il tempo indicato dal professionista delegato prima della gara, senza ulteriori rilanci, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente). In assenza di adesione alla gara l'immobile verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta migliore (ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo - della cauzione prestata - della forma e tempo di pagamento del saldo prezzo). Se le offerte sono tutte equiparabili l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

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

In data **21 Novembre 2024 alle ore 16.00** nei locali dell'A.P.E.I.M., in Messina Via Nicola Fabrizi n.121 Is.189, davanti al professionista delegato, verranno aperte le buste contenenti le offerte per poi deliberare sulle stesse all'orario di asta indicato.

Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione, al professionista delegato, per mezzo di assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ed allo stesso professionista.

Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà altresì versare al professionista delegato l'ammontare delle spese correlate al trasferimento sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile parimenti intestato, nella misura da questi indicata (almeno il 15%) in base alla tipologia di acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità (gli oneri e le spese legati alla vendita sono interamente a carico dell'aggiudicatario); **in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura.**

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

Si precisa inoltre che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia dei vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi o difformità, mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento impianti alle leggi vigenti- spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo

non evidenziati in perizia anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, gravami che, se esistenti al momento della vendita saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, se nominato.

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

I dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico saranno inseriti, per estratto, sul quotidiano "La Gazzetta del Sud" ai sensi dell'art. 490 c.p.c., integralmente sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> e su " Rivista Aste Giudiziarie"

I beni oggetto del presente avviso di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima, depositata agli atti e consultabile a richiesta degli interessati, alla quale si fa espresso rinvio e riferimento come se qui integralmente riportata e trascritta.

Il presente avviso verrà affisso per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Messina

L'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima, verranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sul sito dell'intestato tribunale: www.tribunale.messina.giustizia.it nonché sui siti: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.tempostretto.it sempre nel rispetto del termine sopra indicato;

Il professionista delegato è stato nominato custode giudiziario e sarà possibile contattarlo per qualsiasi informazione relativa alla vendita ai seguenti recapiti telefonici 090.9701537 oppure 090.9410299 e/o al nr. 3495869143 e/o all'indirizzo p.e.c. gianluca.carrozza@cert.ordineavvocatibarcellona.it

La visita dell'immobile potrà effettuarsi, previo appuntamento concordato.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal medesimo Professionista delegato presso la Sede A.P.E.I. M.

Avv. Gianluca Carrozza