

Esecuzione immobiliare n. 195/2022 R.G.E.I.

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

G.E.: Dott. Daniele Carlo Madia

Professionista Delegato: Avv. Carlo Nucita

Custode Giudiziario: Avv. Carlo Nucita

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

I° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Carlo Nucita,

- vista l'ordinanza emessa in data 23.02.2024, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice del Tribunale di Messina, Dott. Daniele Carlo Madia, con cui è stata disposta la vendita senza incanto del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 195/2022 R.G.E.I. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **15 NOVEMBRE, ALLE ORE 16.30**, presso lo studio legale "Melazzo Saija & Associati", sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita è stata fissata la vendita **senza incanto** del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Alessandro Pace ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute, nella stessa data e luogo, alle ore 16.00, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

LOTTO UNICO:

- **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato sito in Messina, via Antonello Freri, consistente in un edificio con struttura portante in cemento armato, allo stato rustico, i cui lavori sono stati interrotti allorquando risultavano realizzati travi e pilastri fino alla quarta elevazione fuori terra (PT, piano in deroga, primo e secondo) e n. 5**

impalcati posti a quota 0,00m (la fondazione), 3,40m ,7,00m , 10,30m e 13,35m). Il progetto prevede al piano terra una bottega, parcheggio e androne, al piano in deroga un ulteriore parcheggio, oltre sei elevazioni, dal 1° al 6° piano con altrettante unità abitative, ed infine un sottotetto (in totale otto elevazioni f.t. più il sottotetto).

La particella di terreno dove insiste la porzione di fabbricato realizzato al rustico è estesa 193,75 mq, insiste nella zona di ricadenza omogenea "B1", con un indice di fabbricabilità pari a 7 mc/mq. Il volume di progetto è pari a 1346,10 metri cubi a fronte dei 1356,25 metri cubi ammissibili.

Il preesistente fabbricato, che è stato demolito, aveva una consistenza di 310 metri cubi ed è a quest'ultimo che fa riferimento la planimetria catastale agli atti del NCEU, rendendo dunque necessario l'aggiornamento catastale

L'immobile è censito in catasto al foglio 133 part. 118 sub 1 e della cubatura relativa alla porzione di terreno di cui sempre al foglio 133 particella 913.

Si procede, pertanto, alla vendita.

Prezzo base d'asta: **€ 217.347,00**

Offerta minima: **€ 163.020,25**

Rilancio minimo in aumento: **€ 7.000,00**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo di € 16,00, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso il suo studio sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato, oltre al nome del Professionista delegato, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Non dovrà essere indicato il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 alla 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. Qualora l'offerta fosse sottoscritta da più soggetti, occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali), nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 7. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., come richiamato dall'art. 571, comma 1, c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca 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. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare, inoltre, indicare oltre a quanto sopra previsto, i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente.

- il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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.

- l'indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo indicato come prezzo base per il lotto**, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima; è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base.
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni: 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.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.
- la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale – la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Messina - Procedura Esecutiva N. 195/2022 R.G.E.", per un importo minimo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4) L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile, l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se l'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.

5) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

6) Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato direttamente al creditore fondiario, fino alla concorrenza del suo credito a norma dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993, salva la facoltà di subentro nel finanziamento ai sensi della stessa norma e per l'eventuale differenza mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato.

7) In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base) 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, senza che nel tempo stabilito 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 avrà depositato l'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 1/5 a quello di aggiudicazione. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad € 7.000,00.

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; la vendita è a corpo e non a misura; 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, 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.

Ai sensi del D.M. n. 37 del 22.1.2008 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 impianti stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attesto di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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.

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

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode e Professionista delegato alla vendita Avv. Carlo Nucita, presso il suo studio sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23, (e-mail: carlonucita@gmail.com; tel. 090.2932021, Cell 3288668420).

Il presente avviso sarà pubblicato:

- Sul Portale delle Vendite Pubbliche, istituito dall'art. 13, comma 1, lett. b, n.1 del D.L 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla l. 6 agosto 2015, n. 132;
- Sul sito ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it;
- sui siti internet; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistegiudiziarie.it;
- sul quotidiano "La Gazzetta del Sud";
- su rivista Aste Giudiziarie Nazionale e digitale;
- sul sito internet www.tempostretto.it.

Messina, lì 02.09.2024

Il Professionista delegato

Avv. Carlo Nucita