

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 21/2016 R.G.E.I.

Giudice: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

Professionista delegato e Custode giudiziario: Avv. D. Cataldo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Domenico Cataldo – con studio in Messina Via Loggia dei Mercanti n.19,

Vista l'ordinanza di delega emessa il 30 maggio 2017 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare Rgei n. 21/2016;

Visto il provvedimento emesso il 30 giugno 2021 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina, con cui è stata confermata la delega alle operazioni vendita.

Avvisa

Che in data **13 dicembre 2024, ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Messina, Via Loggia dei Mercanti n. 19 (fronte Provincia Regionale di Messina, ingresso Corso Cavour) e davanti al professionista delegato, avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile di seguito descritto:

Lotto Unico

“ Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Messina, Via 29/b Pal B int 84, quartiere Santo, Rione Aldisio, della superficie commerciale di 81,75 mq. Il bene immobile in oggetto fa parte di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra con ingresso da Via 29/b, l'ingresso al fabbricato avviene da un portone a due ante in alluminio e vetro. L'intero fabbricato è stato realizzato nella seconda metà degli anni sessanta, con struttura portante in c.a. con travi e pilastri a maglia chiusa, fondazioni, copertura a terrazza e muri perimetrali in laterizi forati. Il corpo scala è a due rampe e privo di ascensore. Il bene immobile è composto da 4,5 vani catastali con 1 bagno, si sviluppa su una superficie lorda coperta complessiva di circa 75,00 mq (vedasi planimetria catastale allegata e piantina dello stato di fatto), dall'ingresso che funge da soggiorno si accede alla cucina, alle tre camere da letto, e al bagno; Il pavimento dei vani, del bagno e della cucina sono di ceramica monocottura di discreta qualità, i muri sono tinteggiati con pittura lavabile, mentre i soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone bianco, ad eccezione del bagno che ha le pareti rivestite con

piastrelle di ceramica di discreta fattura fino all'altezza di 2,20 m.. Gli infissi interni sono in legno tamburato di discreta fattura, gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato con persiane in alluminio di colore verde. Il vano bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet e vasca di discreta qualità con finestra con affaccio esterno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 84, scala B, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale: foglio 132 particella 670 sub. 84 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8.

Coerenze: Confina a nord-ovest con corpo scala e con appartamento altra ditta.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario”

Prezzo base d'asta: € **54.558,46** (euro XXXXXXXXXXXXXXXX).

Offerta minima: € **40.918,84** (euro XXXXXXXXXXXXXXXX).

(art. 572 comma terzo Cpc)

Rilancio minimo in aumento: € 1.000,00 (euro mille/00), in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 Cpc.

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 - studiolegalecataldo.procedureesecutivedelegate@pec.it) gli interessati all'acquisto potranno 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 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, 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 (*centoventi*) dall'aggiudicazione, e) la prestazione di cauzione

pari al 10% del prezzo offerto (l'offerente può versare anche cauzione più alta), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. *Domenico Cataldo n.q. - procedura esecutiva n° 21/2016 RGES*", f) la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- 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.
- L'apertura delle buste avverrà alle ore **11,15** 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 € 1.000,00 (euro mille/00) e con aggiudicazione a chi avrà fatto la maggiore offerta al rialzo, nel tempo stabilito preventivamente dal delegato senza che vi siano stati ulteriori rilanci;
- In caso di mancanza di offerte ricevibili il professionista delegato 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 (*centoventi*) dalla data dell'aggiudicazione, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta, nonché l'importo delle spese e degli altri oneri fiscali di trasferimento; direttamente al Creditore Fondiario Nebula SPE s.r.l. – e per essa la procuratrice speciale Axis Spa - per capitale, accessori e spese fino alla concorrenza del suo credito ma nei limiti della parte ipotecaria *ex art. 41 T.U.B.*, e - entro lo stesso termine - la residua somma del saldo prezzo, unitamente all'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 alla procedura a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a *Avv. Domenico Cataldo n.q. - procedura esecutiva n° 21/2016 RGE*.

- 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.
- Agli effetti del DM 37/2008 e del dlgs 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 la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 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 e pubblicato sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Inoltre, l'avviso sarà 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, sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*", sul sito internet www.tribunaledimessina.it, www.tempostretto.it nonché sul sito www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, unitamente alla relazione di stima a cura di Ediservice s.r.l.

Messina, 25 settembre 2024

Il professionista delegato
(Avv. Domenico Cataldo) –
(firmato digitalmente)