

Tribunale di Messina

Il Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 94/20 R.E.

Il sottoscritto Avvocato Augusto Saija, del Foro di Messina, delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con ordinanza del 15 dicembre 2023,

AVVISA

che in data 19 giugno 2024, nel proprio studio in Messina, Via Lenzi n. 5, verrà effettuata la vendita senza incanto, in unico lotto, della consistenza immobiliare infra descritta.

Alle ore 12.00, innanzi al sottoscritto professionista delegato e alla presenza degli offerenti, verranno aperte le buste contenenti le offerte e si provvederà alla deliberazione sull'efficiacia delle offerte ricevute, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile con destinazione commerciale in Taormina, Via San Pancrazio n. 27, della superficie commerciale complessiva di mq. 273,50 circa, consistente in un piano terra della superficie commerciale di mq. 123,50 circa, composto da un vano, guardaroba e due w.c., oltre terrazzino interno della superficie commerciale di mq. 12 circa; un piano seminterrato, collegato da scala interna, della superficie commerciale di mq. 90 circa, composto da due vani, di cui



uno a livello poco inferiore e da un piano primo, sempre collegato da scala interna, della superficie commerciale di mq. 48 circa, composto da un vano ufficio, un deposito, un ripostiglio, un w.c. e altri due servizi igienici non rilevati nella planimetria catastale.

Al catasto fabbricati del Comune di Taormina, in ditta non aggiornata, fg. 3, particelle aggraffate 336 sub. 2 e 931, z.c. 1, Viale San Pancrazio n. 9, P. 1 - 1s - T., Cat. C/1, cl. 2, cons. mq. 166, sup. cat. Totale mq. 401, rendita € 5.624,01.

Occupato da terzi giusta contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, reg.to il 22.04.2020 al n. 269, opponibile alla procedura esecutiva.

Prezzo base d'asta: euro 900.000,00 (novecentomila/00).

Offerta minima: euro 675.000,00 (seicentoseptantacinquemila/00).

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 25.000,00 (venticinquemila/00).

Notizie urbanistiche: da relazione di consulenza tecnica e integrativa d'ufficio, il cui contenuto deve intendersi qui richiamato, risulta che il fabbricato è stato edificato in data antecedente l'1.9.1967; che in data 12.04.2011 è stata rilasciata la concessione edilizia rep. 733 e che in data 14.01.2015 è stata rilasciata la S.C.I.A. prot. 572 per apertura esercizio di commercio al dettaglio per vendita di articoli non alimentari. L'agibilità dei locali è stata rilasciata in data 16.9.2010 prot. 12935.

Il C.T.U. ha rilevato modifiche di non grande rilevanza rispetto alla planimetria catastale, che riguardano la realizzazione di due servizi



igienici al piano primo in uno dei due locali indicati in planimetria come depositi, regolarizzabili mediante CILA in sanatoria, dei cui costi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta. La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno che precede la vendita presso lo studio del sottoscritto avvocato, in Messina, Via Lenzi n. 5.

Le offerte, dovranno essere presentate in busta chiusa, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione - nè numero o nome della procedura nè il bene per cui è stata fatta l'offerta nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3, c.p.c. è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente la vendita.

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito come desumibili dal fascicolo d'ufficio.

L'offerta dovrà contenere:



a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapiti telefonici e indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata) con allegata fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità; se l'offerente é coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente é minorene l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce 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.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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 effettuate presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

b) l'indicazione del numero della procedura; del professionista delegato; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta é proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (é quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo é il termine massimo; resta salva per l'offerente la



possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

f) essere corredate dalla cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), portata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 94/20 R.E. – Avv. Augusto Saija", che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta o versata mediante bonifico sul conto corrente bancario presso Banca Agricola Popolare di Ragusa intestato "Proc. es. n. 94/20 R.E. Tribunale di Messina" codice IBAN IT78Z0503616501CC0631613132 con la causale versamento cauzione e inserimento nella busta della relativa contabile. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste ovvero l'assegno non inserito nella busta l'offerta sarà esclusa. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta per il lotto è la sola presentata lo stesso andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.



In caso di più offerte valide 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.

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 si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

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

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione, nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero, ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

La parte aggiudicataria entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, pena la decadenza dall'aggiudicazione medesima e la perdita della cauzione versata. E' previsto il versamento diretto, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., in favore di Angera Securitisation s.r.l.; il saldo prezzo eccedente rispetto al versamento ex art.



41 T.U.B. dovrà effettuarsi al sottoscritto professionista delegato mediante bonifico o a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 94/20 R.E. – Avv. Augusto Saija".

Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 94/20 R.E. – Avv. Augusto Saija", nella misura che verrà indicata dal sottoscritto professionista in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità che dovrà essere effettuata dall'aggiudicatario entro 15 gg. dalla comunicazione. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura esecutiva.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo professionista delegato presso il proprio studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, oneri, vincoli, ragioni e azioni, diritti condominiali pro-quota, servitù attive e



passive. La vendita é a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non é 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 degli 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.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.



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

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sar  effettuata a cura del custode giudiziario ove nominato.

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

Del presente avviso sar  data pubblica notizia mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, su "Gazzetta del Sud".

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima, sar  pubblicato sui siti www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tempostretto.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

L'avviso dovr , altres , essere pubblicato sulla web TV/ sito internet www.canaleaste.it, con il Sistema Aste Click e su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale Edizione Digitale e invio della missiva Postal target.

La richiesta di visita dell'immobile al sottoscritto professionista, nominato anche custode giudiziario, va formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere assunte presso il sottoscritto professionista delegato (090/774825 – augusto.saija@gmail.com).

Messina, 4.04.2024



Avvocato Augusto Saija

