

Tribunale di Messina

Il Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 316/18 R.E.

Il sottoscritto Avvocato Salvatore Sirio Lombardo, 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. Domenico Armaleo, con ordinanza del 19 gennaio 2021, giusta successivi provvedimenti del 18 febbraio 2021, del 23.6.2023 e del 15.11.2023,

AVVISA

che in data 11 Giugno 2024, in Messina, Via Lenzi n. 5, presso lo studio dell'Avv. Augusto Sajja, verrà effettuata la vendita senza incanto, in unico lotto, del bene infra descritto.

Alle ore 17.00, 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

Nell'edificio in Rometta, Via Nazionale:

a) negozio al civico 195A, composto a piano terra da un ampio vano, che si articola su due quote di camminamento collegate da una scaletta in ferro, oltre servizi igienici, della superficie commerciale di mq. 234,22 circa, oltre ripostiglio a piano primo sottostrada, collegato da altra scala in ferro, in cui sono presenti ampie tracce di umidità, in atto unico ambiente con il garage

di cui alla lettera b), con corte di pertinenza, su cui é stato realizzato abusivamente un corpo aggiunto;

b) garage al piano primo sottostrada, della superficie commerciale di mq. 48,70 circa, con tracce di umidità, in atto unico ambiente con il ripostiglio di cui alla lettera a).

Dall'Attestato di Prestazione energetica allegato alla C.T.U. il negozio è in classe A.

Nel catasto fabbricati del Comune di Rometta, in ditta non aggiornata, al foglio 2, particella 3455:

- sub. 2, Via Nazionale, P. T- S1, Cat. C/1, cl. 5, cons. mq. 141, sup. cat. mq. 229, rendita euro 4.842,56 (il negozio);

- sub. 11, Via Nazionale, P. S1, Cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 49, sup. cat. mq. 56, rendita euro 129,06 (il garage).

Prezzo base d'asta: euro 97.256,25

(novantasettemiladuecentocinquantasei/25). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 3.000,00 (tremila/00).

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica, il cui contenuto deve intendersi qui richiamato, risulta che per il complesso in cui ricadono gli immobili è stata rilasciata la concessione edilizia n. 12/97 del 13.6.2002 e successive varianti e l'autorizzazione edilizia in variante n. 33/03 del 10.08.2004. Risultano rilasciati certificato di conformità prot. N. 44533 del 16.12.2008 e certificato di agibilità n. 16835 del 5.2.2013.

Il C.T.U. ha rilevato le seguenti difformità: unificazione del garage con il limitrofo locale ripostiglio per la quale va ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto approvato, con la realizzazione di un tramezzo, essendo la

superficie dell'autorimessa vincolata a parcheggio; realizzazione di un corpo aggiunto al piano primo sottostrada regolarizzabile nei limiti indicati in perizia (l'istanza di variante presentata ex art. 15 L. 47/85 pratica edilizia 33/03 non ha concluso il suo iter mentre risultava autorizzata dal Genio Civile).

Dei costi di regolarizzazione urbanistica, catastale e degli impianti 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 il recapito del sottoscritto avvocato, in Messina, Via Lenzi N. 5 (studio Avv. Augusto Saija)

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 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 è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti

dati del coniuge; se l'offerente é minorenne 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; del lotto di riferimento se vi sono più lotti; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare 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;

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. 316/18 R.E. – Avv. Salvatore Sirio Lombardo", che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. 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 AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.; 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. 316/18 R.E. - Avv. Salvatore Sirio Lombardo".

Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate

al trasferimento, sempre mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 316/18 R.E. – Avv. Salvatore Sirio Lombardo", nella misura che verrà indicata dal sottoscritto professionista in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

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 l'immobile si trova, 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 sarà effettuata a cura del custode giudiziario ove nominato.

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

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

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

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

La richiesta di visita degli immobili 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 (340/7037784 – sirio.lombardo@gmail.com).

Messina, 6.3.2024

Avvocato Salvatore Sirio Lombardo