

**Tribunale di Messina**

Procedura esecutiva n. 100/20 R.E.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Vicari, Notaio in Spadafora, delegata al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati infra descritti, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. Daniele Carlo Madia, con ordinanza del 22 marzo 2023,

**AVVISA**

che la vendita senza incanto, degli immobili infra indicati, avrà luogo nell'Ufficio secondario del sottoscritto delegato, in Messina, Via Cesare Battisti n. 13 **in data 22 maggio 2024; alle ore 10.30** davanti al Notaio delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte e **alle ore 10.45** si **delibererà** su quelle relative alla procedura in oggetto, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

L'eventuale gara tra gli **offerenti** é regolata dall'art. 573 c.p.c..

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Lotto 1** - Appartamento in Messina, Quartiere Montepiselli, Via Gelone 16, ubicato a piano secondo della scala B, composto da ingresso, quattro vani letto, salone, cucina, due w.c., ripostiglio e balconi, della superficie commerciale di mq.173,97 (centosettantatré virgola novantasette) circa.

Dall'A.P.E. allegato alla C.T.U. in classe E.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, **fg. 120, part. 743, sub. 6**, z.c. 2, Via Gelone 16, P. 2, Cat. A/2, cl. 9, vani 9, rendita € 357,90.

In data 6.8.2013 ai nn. 20262/15939 trascritto atto di costituzione di fondo patrimoniale, successivamente all'iscrizione ipotecaria a garanzia del titolo del creditore procedente.

**Prezzo base d'asta: euro 141.750,00 (centoquarantunomilasettecentocinquanta/00). 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 risultano le seguenti pratiche edilizie:

licenza edilizia n. 3753 del 19.01.1976; certificato di conformità sismica n. 7339 del 4.10.1977;

autorizzazione Genio Civile n. 3687 del 5.3.1977 (sostitutiva di quella rilasciata il 26.01.1975 n. 1516);

domanda di condono ai sensi dell'art. 39 L. 724/94 n. 1372, presentata il 28.02.1995 per chiusura di due

balconi, non rilasciata alla data di redazione della perizia, come accertato dal C.T.U., nonostante la

presentazione di tutti i necessari documenti e il pagamento di quanto dovuto. Il C.T.U. ha indicato i costi

per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. La parte aggiudicataria potrà, ove ne ricorrano i

presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

**Lotto 2** - Ufficio in Messina, Via Santa Marta 258, ubicato a piano terra, composto da ingresso - sala

d'attesa, altro ingresso, corridoio, cinque vani, due w.c. e ampia veranda, oltre zona indicata in

planimetria catastale come intercapedine (utilizzata come archivio, altro ufficio e piccolo cucinino);

superficie commerciale mq.154,47 (centocinquantaquattro virgola quarantasette) circa.

Dalla relazione di C.T.U. l'immobile risulta unito di fatto all'immobile adiacente (di terzi e non oggetto di

procedura) mediante demolizione del tramezzo posto sul lato est del vano studio e mediante l'apertura

di una porta alla fine del corridoio sempre sul lato est, da ripristinare.

Dall'A.P.E. allegato alla C.T.U. in classe B.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, **fg. 227, part. 543, sub. 1**, z.c. 1, Via

Santa Marta , P. T. int. 1, Cat. A/10, cl. 3, vani 7, rendita € 2.621,02.

In data 6.8.2013 ai nn. 20262/15939 trascritto atto di costituzione di fondo patrimoniale,

successivamente all'iscrizione ipotecaria a garanzia del titolo del creditore precedente.

**Prezzo base d'asta: euro 158.436,00 (centocinquantottomilaquattrocentotrentasei/00). Rilancio**

**minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 4.000,00 (quattromila/00).**

**Notizie urbanistiche:** dalla relazione di consulenza tecnica risultano le seguenti pratiche edilizie:

concessione edilizia n. 9106 del 13.10.1987; concessioni edilizie integrative n. 10615/9106/bis del

14.9.1990, n. 10995/9106/ter del 22.05.1991 e n. 12339 del 15.3.1994, certificato di agibilità prot.

24910/95/CR del 5.3.1997; certificato di regolarità sismica ex art. 28 prot. 13158/94 rilasciato il 9.1.2023.

La realizzazione nella zona intercapedine di due stanze ed un cucinino è stata dichiarata dal C.T.U. non conforme e non regolarizzabile. La parte aggiudicataria potrà, solo ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Le offerte di acquisto, per ciascun lotto, **irrevocabili**, dovranno essere presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte, per ciascun lotto, debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa, nell'ufficio secondario in Messina, Via Cesare Battisti 13, ogni mercoledì non festivo dalle 9 alle 12 (escluso il giorno dell'asta) e il giorno che precede la vendita dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

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 è 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. b) l'indicazione del numero della procedura; del Notaio delegato; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è 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 (è 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 è 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 da un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, seguito dal numero della procedura esecutiva), a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) e 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.

La parte aggiudicataria di ciascun lotto, 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 Aragorn NPL 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 alla procedura esecutiva e al Notaio

delegato.

Entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà

versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, sempre mediante assegno bancario

circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e al Notaio, nella misura da questi indicata in

base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

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 Notaio Delegato presso

il suo studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni,

accessori, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 è 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](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it).

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

Il Notaio delegato è, altresì, nominato custode giudiziario; la richiesta di visita va formulata al custode esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere assunte presso il professionista delegato (tel. 090/6409870 -

pvicari@notariato.it).

Spadafora, 11.03.2024

**Notaio Patrizia Vicari**