

## **TRIBUNALE DI MESSINA**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 40/2022 R.G.E.

---

Il sottoscritto **Avv. Giovanni Cardillo**, dello Studio Legale Cardillo Avvocati Associati, sito in Messina, via Nicola Fabrizi n.109, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita dei beni meglio infra descritti ai sensi dell'art. 591 del c.p.c., giusta ordinanza del G.E., Dott. D.C. Madia, del 25 novembre 2022

#### **AVVISA**

Che in data **19 giugno 2024, ore 11:00**, presso il proprio Studio sito in Messina, via Nicola Fabrizi n. 109, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. del c.p.c., così come modificati dal D.L. n. 83 del 27 giugno 2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 132 del 6 agosto 2015, avrà luogo la

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

Del seguente bene immobile, di cui qui di seguito breve descrizione e per i quali si fa rimando alla Consulenza Estimativa:

Proprietà per la quota di 1/1 del bene sito in Messina, vico Primo di Via Sottocondotto n.15 Molino, Piano T-1-2 La superficie ragguagliata del bene è pari a circa mq 181.40 NCEU: foglio 201 mappale 158 subalterno 3 [Cfr. Allegato n.3], categoria catastale A/4, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 202 mq, escluse aree scoperte 193 mq, rendita 117,49€, immobile vico Primo di Via Sottocondotto n.15 Piano T-1-2. Derivante dal Foglio 201 mappale 158 subalterno 2, zona censuaria 2, categoria catastale A/6 classe 4, consistenza vani 3, rendita 15,49€, variazione territoriale del 06/12/2004, immobile vico I sottocondotto Piano 1-2

**PREZZO BASE D'ASTA: € 38.834,00 (COME DA VALORE DI STIMA RIDOTTO RISPETTO ALL'ESPERIMENTO DESERTO)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI AUMENTO: € 1.800,00# in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.**

Ogni singolo bene sopra esposto, meglio descritto nella relazione descrittiva e perizia di stima cui si fa espresso richiamo e che deve intendersi parte integrante del presente avviso, viene venduto 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): 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 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 potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 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 stessi alle norme di sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

La relazione descrittiva e la perizia di stima possono essere visionate da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta previo appuntamento con il sottoscritto Delegato, chiamando il 348/7023046.

I superiori beni possono essere visionati previo intese ed appuntamento con il sottoscritto, il quale, giusta ordinanza del 25 NOVEMBRE 2022, è stato nominato anche Custode giudiziario.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Nello specifico, le offerte di acquisto per i sopra descritti immobili, **sono IRREVOCABILI ai sensi dell'art. 571 del c.p.c.**, salvo i casi previsti al comma III del richiamato articolo.

L'offerta di acquisto può essere formulata da chiunque, **ECCEPITO IL DEBITORE**, personalmente oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile oppure da parte di procuratore legale per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 del c.p.c.. Nel caso di più lotti posti in vendita, l'offerente dovrà esplicitamente dichiarare per quale lotto viene formulata l'offerta e, chiaramente, versare la cauzione prevista per partecipare alla vendita del lotto prescelto.

Per partecipare alla vendita, l'offerente deve presentare, nelle mani del Professionista Delegato, presso lo studio dello stesso sito in Messina, via Nicola Fabrizi, n. 109, o presso altro recapito professionale del Delegato alla Vendita, il modulo di partecipazione, reperibile su internet nel sito <https://www.asteannunci.it/pagina/domande-e-modelli-di-partecipazione> debitamente firmato e con l'apposizione di una marca da bollo di € 16,00#, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data di asta fissata nel presente avviso; **il tutto previo appuntamento da concordare con il Delegato stesso.**

Il modulo di partecipazione contenente l'offerta dovrà necessariamente contenere:

- a. L'indicazione del Tribunale e del numero della Procedura Esecutiva;
- b. L'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
- c. L'individuazione del bene per cui viene formulata l'offerta ovvero il lotto di riferimento;
- d. Il prezzo offerto che non potrà mai essere inferiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra indicato (**saranno considerate valide le offerte che indichino almeno un prezzo pari al 75% del prezzo base**);
- e. L'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
- f. La dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- g. I dati identificativi dell'offerente, nello specifico:
  - **PERSONA FISICA**: cognome – nome – luogo e data di nascita – residenza e/o domicilio – stato civile (qualora l'offerente sia coniugato dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia, e se in regime di comunione legale, anche i dati completi del coniuge) – recapito telefonico – copia di un documento di identità in corso di validità – copia del codice fiscale e/o tessera sanitaria (in caso di acquisto in comunione anche le copie di quelli del coniuge). **Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che presenta l'offerta, se non come previsto per legge, e lo stesso soggetto dovrà essere presente al momento dell'apertura delle buste.**

- **OFFERTA FORMULATA DA GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' SU UN MINORE**: stessi dati presenti nel superiore paragrafo con l'aggiunta del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.
- **PERSONA GIURIDICA**: denominazione – sede e codice fiscale e/o partita IVA dell'Ente – recapito telefonico – pec - generalità complete del Legale Rappresentante con copia di un documento di identità in corso di validità – visura camerale aggiornata ovvero procura od atto di nomina che giustifichi i poteri.

Il suddetto modulo dovrà essere inserito in una busta chiusa, all'interno della quale dovranno essere inserite altresì:

1. Fotocopia del documento di identità dell'offerente;
2. Un assegno circolare non trasferibile, intestato "**Trib. Messina Proc. Es. n. 40/2022 R.G.Es. – Prof. Delegato Avv. Giovanni Cardillo**" di importo non inferiore al **10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base) a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto. L'offerente potrà versare anche una cauzione più alta.

Il Professionista Delegato, o altro collaboratore, curerà il ritiro della busta, debitamente chiusa, apponendo sul frontespizio della stessa, dopo avere riconosciuto il presentatore, che può essere anche una persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.

Le busta presentata, esternamente, dovrà essere completamente anonima, pena la mancata ricezione delle stessa.

Qualora l'offerta sia promossa da più soggetti, sarà necessario indicare nel modulo di partecipazione il soggetto delegato a formulare eventuali offerte in rilancio oppure a rendere dichiarazioni vincolanti.

Si precisa, nuovamente, che l'offerta per la vendita senza incanto **E' PER LEGGE IRREVOCABILE** (ai sensi di ciò, pur in caso di mancata presentazione dell'offerente, nel caso si sia in presenza di una sola offerta il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente assente) e che, per tutto quanto qui non descritto, si applicano le vigenti norme di legge.

## **SVOLGIMENTO DELL'ASTA ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

Alla data ed all'ora prevista, alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti, verranno aperte le buste contenenti le offerte e, sentite le parti ed i Creditori iscritti non intervenuti, eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si delibererà sulle stesse.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base d'asta in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  si procederà alla vendita solo quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c..

Le modalità della gara saranno determinate dal Professionista Delegato al momento della gara stessa secondo le norme di legge ed il rilancio minimo sarà quello indicato nel presente avviso.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal Delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara il bene si aggiudicherà a chi ha fatto l'offerta migliore (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte risulteranno essere tutte equiparabili tra loro, il bene verrà aggiudicato a chi depositato l'offerta per primo.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

**L'apertura delle buste verrà fatta pubblicamente.**

#### **MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DI AGGIUDICAZIONE**

Dovrà essere cura dell'aggiudicatario versare, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato "Trib. Messina Proc. Es. n 40/2020 R.G.E. – Prof. Delegato Avv. Giovanni Cardillo"** a mani del Professionista Delegato o mediante bonifico sul libretto postale o bancario ad uopo aperto (l'Istituto di credito ove effettuare il versamento verrà comunicato a mezzo lettera raccomandata A/R nei giorni successivi all'aggiudicazione) oppure mediante secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U.B. nel caso in cui vi sia un Creditore fondiario - e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito - l'eventuale differenza tra somma corrispondente al prezzo di aggiudicazione e la somma versata come cauzione.

Il termine di 120 giorni è da considerarsi quale limite massimo per il versamento del saldo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal G.E. ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti: resteranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c., gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura, così come quelle relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, la cui quantificazione e modalità di versamento verranno comunicate nella sopra richiamata lettera raccomandata A/R.

**In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versato sarà incamerato dalla Procedura. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att., se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.**

Ove, al momento del passaggio di proprietà, l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà curata ed effettuata dal sottoscritto Avv. Giovanni Cardillo, il quale giusta ordinanza del 25 novembre 2022 è stato nominato, altresì, Custode Giudiziario.

><

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa espresso richiamo alle norme di legge vigenti ed alla ordinanza di delega del 25 novembre 2022

><

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega del 25 novembre 2022, verranno compiute dal sottoscritto Professionista delegato presso il proprio studio legale sito in Messina, via Nicola Fabrizi n. 109

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati sulle seguenti testate e siti:

- [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) (ove verrà pubblicata anche la relazione di stima);
- [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) (ove verrà pubblicata anche la relazione di stima);

- Portale Nazionale Vendite Telematiche

><

I beni pignorati oggetto di vendita e la relativa relazione di stima così come depositata agli atti, potrà essere visionata, previo appuntamento con il Professionista delegato, **Avv. Giovanni Cardillo**, recapito telefonico 348/7023046, email: [avv.giovanncardillo@gmail.com](mailto:avv.giovanncardillo@gmail.com)

Messina, 18.03.2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

*Avv. Giovanni Cardillo n.q.*