

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 380/2016 R.E.

Il sottoscritto dott. Massimo Salomone, quale professionista delegato alla vendita del bene immobile in calce descritto:

vista l'ordinanza del 05/06/2018 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 380/2016 R.E. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis c.p.c.*;

visto il Provvedimento del Sig. G.E. del 22/02/2022 di conferma della delega alle operazioni di vendita;

visto il successivo Provvedimento del Sig. G.E. del 14/11/2023 di conferma della delega alle operazioni di vendita;

vista la relazione di stima in atti e ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della stessa nella determinazione del valore degli immobili da porre in vendita;

ritenuto che a seguito delle precedenti aste di vendita deserta, con l'Ordinanza da ultimo indicata, il G.E. ha stabilito, per le vendite successive, una riduzione del prezzo base che, per questa vendita, è fissato nella misura del 40% del prezzo di vendita.

AVVISA

che il giorno **16 luglio 2024** alle **ore 17:30**, presso il recapito professionale dello scrivente delegato alla vendita, sito in Messina, cap. 98123, via Ettore Lombardo Pellegrino n. 23/C, avanti allo stesso professionista delegato, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

Degli immobili appresso descritti, con le modalità ed alle condizioni qui di seguito elencate, nonché in base a quanto stabilito nell'Ordinanza di delega sopra richiamata:

Lotto n° 1 –

Abitazione unifamiliare a MESSINA Via Sorbarella 27, frazione Vill. Cumia Superiore, della superficie commerciale di **100,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di immobile adibito a civile abitazione, posto ai piani terra e primo di uno stabile adibito ad uso residenziale.

Prezzo base d'asta: euro 21.600/00 (ventunomilaseicento/00).

Rilancio in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: euro 1.000/00 (mille/00);

PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE

Il bene immobile di cui sopra, è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Letterio Oteri, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i siti pubblicitari nonché presso il recapito del professionista delegato ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. Si rappresenta che, così come evidenziato nell'elaborato peritale di stima agli atti del fascicolo;

L'unità immobiliare in esame si presenta in cattivo stato di manutenzione con importanti segni di danneggiamento alle finiture. La stessa è posta al piano terra e primo di uno stabile in parte a due elevazioni fuori terra e in parte a tre elevazioni fuori terra. Ha destinazione d'uso residenziale e risulta composta al piano terra da una cucina-pranzo, un bagno, un ingresso e un disimpegno; al piano primo da due camere da letto, una camera di passaggio e un disimpegno che funge da sbarco della scala di collegamento tra i due piani. Al primo piano è presente una corte, con accesso sempre dalla via Sorbarella, non comunicante

con l'immobile, su cui grava una servitù di passaggio a favore dell'immobile posto sul lato Sud. Come segnalato nella stima in atti, alla quale si rinvia, il fabbricato è stato oggetto di interventi non autorizzati e modifiche interne senza titoli abilitativi. Nella valutazione di stima il c.t.u. ha tenuto conto degli oneri inerenti alle spese di regolarizzazione delle difformità. Si rinvia ai contenuti tutti della relazione di stima a firma del Geom. Letterio Oteri.

Si precisa che maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio dello scrivente, dal lunedì al venerdì in orario di ufficio n. tel. 090692323 e/o direttamente dal professionista delegato rad.+39- 347/3347601.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico concordato con il professionista Delegato nominato anche Custode.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dello scrivente professionista entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per vendita.

- Sulla busta dovranno essere indicate solo le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.
- L'offerta, debitamente sottoscritta, che può essere formulata da ognuno tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale se munito di procura speciale notarile, in bollo conforme all'importo vigente, dovrà contenere quanto indicato all'allegato A dell'Ordinanza di Vendita di seguito sintetizzato:

1) oltre le generalità (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico) del soggetto cui andrà intestato il bene e che sottoscrive l'offerta, **(non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**, il quale dovrà anche presentarsi

all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, o se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (es. persona giuridica o di società di persone), certificato camerale aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.

È sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi degli articoli 571 e 579, ultimo comma c.p.c.;

2) i dati identificativi della procedura e del bene per la quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto (che potrà anche essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base, fino a $\frac{1}{4}$, è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare il termine di 120 gg. dalla data di aggiudicazione, (resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta);

4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, anche in ordine a quanto indicato in relazione agli impianti, dispensando espressamente (agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i.) 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 volere assumerne direttamente tali incombenze.

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista Delegato (Delegato Dott. Massimo Salomone) e seguito dal numero di R.G.E. della procedura esecutiva immobiliare (R.G.E.n. 182/2014), per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto (e non

del prezzo base) per il lotto in vendita, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto);

-Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nel luogo sopraindicato, alla data e all'ora stabilite dal presente avviso, il professionista delegato procederà all'apertura e all'esame delle buste contenenti le offerte e subito dopo delibererà sulle stesse, sentiti i soggetti di cui all'art. 572 comma 1 c.p.c.;

-l'offerta di acquisto è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata;

- in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente;

- in caso di pluralità di offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato.

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

- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli altri offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e dei tempi di pagamento del saldo prezzo).

- Se le offerte sono tutte equiparabili il bene sarà aggiudicato 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 oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

- Se l'offerente non si rende aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

In caso di aggiudicazione:

l'aggiudicatario, entro il **termine massimo di 120 (centoventi) gg.** dall'aggiudicazione dovrà versare il saldo del prezzo a mani del professionista delegato, (il termine di giorni 120 è da intendersi quale termine massimo, resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta), nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento (che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione e comunicati a mezzo raccomandata o in altra forma che dia prova dell'avvenuta comunicazione) e ciò mediante assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i a: "Delegato Dott. Massimo Salomone) e seguito dal numero di R.G.E. della procedura esecutiva immobiliare (R.G.E. n. 380/2016)" e sempreché il delegato non impartisca direttive diverse, come nel caso previsto dall'art. 41 del D. Lgs. 385/93 (credito fondiario - nei limiti della parte ipotecaria del suo credito).

- Il professionista delegato rilascerà attestazione di avvenuto pagamento.
- Quando ricorrono giustificati motivi, a secondo del valore del bene, il Delegato interpellerà il G.E. per la previsione del pagamento rateale del prezzo che potrà avvenire entro il termine di dodici mesi dalla data di aggiudicazione, in rate mensili di pari importo.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'intera cauzione versata.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. L'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa, comunque, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti, e quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed all'anno precedente non pagate dagli esecutati – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ove occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato a cura del custode previa Ordinanza di liberazione emessa dal G.E.

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche e comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti nonché per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sui siti internet previsti nell'Ordinanza del Sig.

G.E.: WWW.TEMPOSTRETTO.IT; WWW.TRIBUNALE.MESSINA.IT;
WWW.ASTEANNUNCI.IT; WWW.ASTEAVVISI.IT

Messina 11/04/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Massimo Salomone