

TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Daniele Carlo Madia**
Custode Giudiziario: **Avv. Fabrizio Ferraro**
Delegato alla vendita: **Avv. Fabrizio Ferraro**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Ferraro

- vista l'ordinanza 31/01/2021 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina dott. Daniele Carlo Madia, con cui è stata disposta la vendita del compendio, oggetto dell'esecuzione forzata immobiliare n. 232/18 R.G.E. Imm., con delega delle relative operazioni, nonché il provvedimento che dispone la proroga della delega del 23/10/2023;

AVVISA

che il **giorno 16 LUGLIO 2024, alle ore 15,30, presso gli uffici siti in Messina, Piazza Duomo, n. 32/A piano II**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita senza incanto, del bene immobile di cui infra ed analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Francesco Muscherà ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui bene.

La vendita sarà preceduta nello stesso luogo e data alle ore 15,00 dall'apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

LOTTO UNICO:

Intera quota pari a 1000/1000 di un appartamento sito a **MESSINA Via Antonino Amodeo is. 13 piano 2, frazione Rione Gazzi**, della superficie commerciale di **59,38** mq, identificato al catasto edilizio dei fabbricati al foglio 142 particella 149 sub. 22, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Zona Gazzi Fucile, 412, piano: 2.

L'appartamento è composto da ingresso, tre vani, cucina, bagno con vasca e balcone. Il fabbricato ha una copertura a falde con tegole. L'appartamento è posto al secondo piano e necessita di ristrutturazione. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data antecedente l'1 settembre 1967. Il fabbricato non dispone né di licenza edilizia né di abitabilità.

Sotto il profilo catastale ed urbanistico sono state rilevate le seguenti difformità: *E' stato ampliato il balcone posto sul prospetto principale. Come si evince dalla planimetria catastale e dalle planimetrie presenti nell'archivio IACP il balcone in origine aveva una lunghezza pari a 3,25 m mentre durante il sopralluogo è stata riscontrata una lunghezza pari a 10,00 m. Il*

balcone per tutta la sua lunghezza è stato coperto con una tettoia in pannelli coibentati ed è stato chiuso all'estremità mediante infissi in alluminio e vetro.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

L'immobile risulta, allo stato, occupato.

Prezzo base d'asta: **Euro 27.500,00.**

Offerta minima ammissibile: **Euro 20.625,00.**

Offerta minima in aumento in caso di gara tra offerenti o vendita con incanto: **Euro 1.000,00.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, e presentata in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso **il suo studio in Messina via Santa Cecilia n. 98 is. 115, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita**, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) nonché distinta del bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ovvero assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 232/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Fabrizio Ferraro*", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somme che verranno trattenute in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti (come si dirà meglio più avanti), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il 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 dell'offerta migliore.

L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

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

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.

Se l'offerente è coniugato e 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.

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire, come detto, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q., su libretto di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide (è valida, come detto, l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente 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. 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 allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso i propri uffici.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Professionista delegato alla vendita Avv. Fabrizio Ferraro, presso il proprio studio in Messina via Santa Cecilia n. 98 is. 115, (tel. 3477733507; l'ufficio è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì non festivi dalle ore 09.00 alle ore 12.00).

Il presente avviso, con l'ausilio della Ediservice s.r.l., verrà affisso almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita all'Albo del Tribunale, nonché pubblicato, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché, a rotazione, sui siti internet www.tempostretto.it, www.normanno.com e www.messinasportiva.it; sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it nonché sul sito www.asteavvisi.it

Messina, li 18 aprile 2024.

Il Professionista delegato
Avv. Fabrizio Ferraro

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Ferraro', written in a cursive style.