

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

VI AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare n. 160/2017 R.E.

Il sottoscritto **Avv. Daniela Nulli** con studio in Messina a Via Trento 15/D nominato custode giudiziario nonché delegato dal giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott. Antonino Orifici, oggi Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con provvedimento del 16 Marzo 2018, confermato con provvedimento del 20 Giugno 2024 e rimodulato con provvedimento dell'11 novembre 2024, notificato in pari data nella procedura esecutiva immobiliare n. 160/2017 R.G.E. al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato, di seguito descritti, rende noto il seguente

Avviso di vendita

il giorno **12 Febbraio 2025, alle ore 9.30**, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Messina via Trento 15/D, avanti al Professionista Delegato, avrà luogo l'esame delle offerte pervenute per la **vendita senza incanto** della seguente consistenza immobiliare:

Piena proprietà, villetta a schiera centrale sita in Torregrotta, Via XXI Ottobre 466/A. L'immobile è costituito da una casa a schiera per civile abitazione su 3 livelli, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), con annessi cortili di pertinenza esclusiva sia sul fronte che sul retro, e diritto di parcheggio esclusivamente nel cortile antistante di pertinenza. Superficie commerciale di mq 200,62, in catasto al foglio 3 part 2685 sub 3, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, rendita 475,14 euro.

Attestazione di prestazione energetica presente.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU, in visione presso il professionista delegato.

Prezzo di perizia € 214.301,42

Prezzo base € 81.970,29

Offerta minima € 61.477,72

Rilancio in aumento in caso di gara ai sensi dell'art 573 c.p.c. € 2.500,00.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto.

1) Gli offerenti dovranno depositare offerta di acquisto in busta chiusa ai sensi dell'art 571 c.p.c., presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Daniela Nulli, sito in Messina a Via Trento 15/D **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11 Febbraio 2025.**

2) Colui il quale provvederà materialmente al deposito dell'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, dovrà esibire un documento di riconoscimento in corso di validità.

3) **L'offerta di acquisto è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., salvo i casi previsti al terzo comma del citato articolo.

4) L'offerta di acquisto può essere formulata da chiunque, **eccetto 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 c.p.c.

5) **Sulla busta** saranno annotati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione – né il numero o il 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.

6) **L'offerta di acquisto** dovrà essere redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, debitamente sottoscritta e dovrà indicare:

a) le generalità dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia conforme.

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.

b) i dati identificativi della procedura esecutiva e dell'immobile, per la quale l'offerta è proposta;

c) 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), del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare il termine di 120 giorni 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 dell'individuazione della migliore offerta).

L'offerta è inefficace se inferiore di oltre ¼ al prezzo indicato.

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, 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. n. 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 volerne assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta dovrà essere inserita in busta chiusa ed all'interno bisognerà altresì inserire la fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente (o del legale rappresentante della società), nonché un assegno circolare bancario non trasferibile intestato a “ *Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 160/2017 R.G.Es. – Professionista Delegato avv. Daniela Nulli* ”, di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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.

Condizioni della vendita.

Nel luogo sopra indicato, alla data e all'ora stabilite dal presente avviso, il Professionista Delegato procederà all'apertura e all'esame delle buste pervenute, contenenti le offerte di acquisto le quali sono – per legge – irrevocabili. Il Professionista Delegato, a seguito della suddetta apertura delibererà sulle stesse secondo i criteri di cui all'art. 572, comma 1, c.p.c.

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 per l'immobile oggetto di vendita, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta, così come previsto dall'art. 573 c.p.c. (con offerte tra il 3% ed il 5% del prezzo base, salvo diversa motivazione del Giudice) in aumento, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, per la quale verrà redatto il verbale delle suddette operazioni.

L'immobile in oggetto della presente vendita 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.

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.

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.

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

In caso di aggiudicazione:

L'aggiudicatario, **entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione**, dovrà versare il saldo del prezzo e le spese di trasferimento – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

Il versamento dovrà essere effettuato a mani del Professionista Delegato mediante un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 160/2017 R.G.Es. – Professionista Delegato avv. Daniela Nulli*”, o mediante bonifico su libretto di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal Delegato medesimo ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Il Delegato, a seguito del pagamento, dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo 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.

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. L'immobile viene venduto libero 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 occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi 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 sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale e comunicato alle parti e agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sull'albo del Tribunale di Messina, sul quotidiano **Gazzetta del Sud**, sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sui siti internet **www.normanno.com**, **www.tribunale.messina.it** (verrà pubblicata anche la relazione di stima), **www.asteannunci.it** (verrà pubblicata anche la relazione di stima), **www.asteavvisi.it** (verrà pubblicata anche la relazione di stima).

I beni pignorati ed oggetto di vendita e la relativa relazione di stima così come depositata in atti, potranno essere visionati, previo appuntamento con il Professionista Delegato, Avv. Daniela Nulli, con recapito telefonico 0902922072 - 3453043782, email: avv.danielanulli@hotmail.it.

Messina, 12 Novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Nulli n.q.