

Tribunale di Messina

Procedure esecutive riunite nn. 7/02 - 239/02 R.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Dott.ssa Luisa Calogero, Notaio in Messina, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati in calce descritti, dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. C. D'Arrigo, con ordinanza del 2.9.2004, in esito ai provvedimenti del G.E., Dott.ssa Bisignano, del 10-14.02.2023 e del G.E., Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, dell'11.3.2024,

AVVISA

che la vendita senza incanto degli immobili infra indicati, avrà luogo presso lo studio del sottoscritto professionista in Messina, Via Ducezio n. 12, **in data 12 febbraio 2025; alle ore 10.00** davanti al Notaio delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte **e alle ore 10.30** 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..

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 8 – Appartamento in Spadafora, Via **Verdesca**, nel complesso immobiliare denominato “Raffaella”, posto a piano terzo, composto da cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno, due vani letto, della superficie lorda complessiva di mq. 114,25 circa.

Al catasto fabbricati del Comune di Spadafora: **foglio 4, particella 1668, sub. 32**, Via Verdesca, sc. 1, int. 31, P. 3, Cat. A/2, classe 8, vani 5,5, sup. cat. mq. 106, RC euro 221,56.

Locato dal custode con contratto risolutivamente condizionato



all'aggiudicazione.

Trascritto atto di compravendita in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Prezzo base d'asta: euro 24.297,00

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

Lotto 9 – Appartamento in Spadafora, Via **Verdesca**, nel complesso immobiliare denominato “Raffaella”, posto a piano terra, composto da tre vani, cucina, bagno e ripostiglio, della superficie lorda complessiva di mq. 99,65 circa.

Al catasto fabbricati del Comune di Spadafora: **foglio 4, particella 1668, sub. 19**, Via Verdesca, sc. 2, int. 18, P. T., Cat. A/2, classe 8, vani 5,5, sup. cat. mq. 90, RC euro 221,56.

Trascritto atto di compravendita in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Prezzo base d'asta: euro 20.622,88 (ventimilaseicentoventidue/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.000,00 (mille/00).

Notizie urbanistiche comuni ai due lotti: Dalla relazione di consulenza tecnica risulta che per la costruzione dell'edificio in cui ricadono gli immobili sono state rilasciate dal Comune di Spadafora le concessioni edilizie n. 18/91 dell'1.02.1993 e n. 57/95 del 6.6.1996, le autorizzazioni edilizie in variante n. 60/93 del 12.04.1995 e n. 30/96 del 25.10.1996 e che non risulta rilasciata l'abitabilità. La parte aggiudicataria di ciascun lotto potrà, ricorrendone 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, debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato, in Messina via Ducezio 12, ogni martedì non festivo dalle ore 17.00 alle 19.00 **e dalle ore 9 alle ore 12 del giorno che precede la vendita.**

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 minorenni 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;

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. 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 ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 dovrà versare a GAIA SPV s.r.l. la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa e al Notaio l'eventuale differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva e al Notaio medesimo o mediante bonifico, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

Sempre entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione la parte aggiudicataria di ciascun lotto dovrà, altresì, versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e al Notaio o bonifico, 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 nascenti dai luoghi e dai titoli trascritti. 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 é 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 sul sito www.tribunaledimessina.net.

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

Custode giudiziario è la Dott.ssa Daniela Pirrotta (380/2837415 - danielapirrotta@hotmail.it); la richiesta di visita va formulata al custode esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere assunte presso lo studio del sottoscritto Notaio (tel. 090/670129).

Messina, 25.11.2024

Notaio Luisa Calogero

