

Tribunale di Messina
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Procedura esecutiva n. 40/2015 R.G.E.

Il sottoscritto **Avv. Augusto SAIJA**, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Messina, Dott. Ugo Scavuzzo, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del giorno 01.7.2016, cui ha fatto seguito l'ordinanza di conferma della delega del G.E., dott. D.C. Madia del 15.01.2018,

AVVISA

che in data **26 febbraio 2019 alle ore 16:00**, nello studio professionale del sottoscritto, sito in **Messina, Via Ghibellina n. 9**, avrà luogo la vendita senza incanto in un unico lotto del bene immobile di seguito descritto, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c._

* * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà della quota di un mezzo indiviso (1/2) di un appartamento sito in Messina, Via Trapani n. 6, is. 466, int. 17, posto al piano terzo di un edificio di sei elevazioni fuori terra ed un piano interrato, realizzato nel 1970 e ristrutturato nel 2000, composto da sei vani più servizi e, precisamente: un ingresso soggiorno (con finestra e portafinestra a contatto con un balcone) da cui si accede al vano studio e si diparte il corridoio su cui si affacciano la cucina, il pranzo, le tre camere da letto e due locali servizio più un ripostiglio. La cucina affaccia sulla chiostrina attraverso un balcone, mentre gli altri due si affacciano su via Porto Salvo e via Garibaldi. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 192,78 ed ha un'altezza interna di m 3,05. Identificato al catasto fabbricati di Messina al foglio 217, part. 78, subalterno 16, categoria A/2, classe 7, z. c. 1, vani 9, rendita catastale € 1.580,36.

L'edificio ha il portone di ingresso situato sul Torrente Trapani al civico n. 6, è dotato di ascensore a fune a unica scala.

L'unità immobiliare ha una classe energetica "D", come da attestato di certificazione energetica in atti.

PREZZO BASE: Euro 105.238,00



RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: Euro 3.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

* * *

Notizie urbanistiche e catastali: dalla relazione di consulenza tecnica in atti risulta che nel vigente piano regolatore l'immobile ricade in zona B1 residenziale del centro urbano. Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni di destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nei limiti previsti dalla normativa edilizia e dai regolamenti.

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste difformità nella distribuzione originaria della zona soggiorno con la suddivisione di un unico ambiente in tre vani separati tutti dotati di superficie finestrata, mediante tramezzatura in cartongesso. È stato ampliato il locale wc sottraendo spazio al locale ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: art. 9 in sanatoria. L'immobile quindi risulta non conforme ma regolarizzabile.

Altre informazioni: l'immobile è allo stato abitato da terzi in forza di un contratto di locazione non opponibile (per ciò che concerne la metà indivisa) alla procedura.

* * *

L'immobile sopra descritto si vende a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e gravami che, se esistenti al momento della vendita, potranno essere cancellati a cura e spese della procedura.

La liberazione dell'immobile dal debitore e da terzi (per ciò che concerne la quota pignorata) sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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 quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

OFFERTE

Le offerte di acquisto dell'immobile sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e l'offerente è tenuto a presentarsi per il giorno fissato per la vendita. L'offerta, redatta in carta semplice ed in regola con il bollo nella sua misura vigente, deve essere presentata nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e tassativamente deve contenere: **a)** l'indicazione della procedura esecutiva; **b)** l'indicazione del Professionista delegato alla vendita; **c)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **d)** il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base suindicato fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base); **e)** il tempo ed il modo del pagamento; **f)** i dati identificativi dell'offerente dai quali risulti, se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, in caso di comunione legale dei beni, i dati identificativi del coniuge, nonché se l'istante agisce in qualità di genitore esercente la potestà sul minore, con autorizzazione in questo caso del giudice tutelare e con sottoscrizione dell'offerta da parte di entrambi i genitori; se persona giuridica: denominazione, sede, codice fiscale e/o partita iva e generalità complete del legale rappresentante *pro tempore* con copia fotostatica di un documento di identità di questi, nonché certificato del registro delle imprese se trattasi di società; **g)** in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in ipotesi di gara sull'offerta più alta; **h)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita; **i)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. **All'offerta dovrà essere allegata:** la copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di



validità e del codice fiscale e, in caso di acquisto in comunione, anche quella del coniuge; la valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri).

L'offerta dovrà essere completa, a pena di inefficacia, di assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, intestato a "Proc. esecutiva n. 40/2015 R.G.E." **di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)** con l'offerta di acquisto, da inserire nella busta contenente l'offerta, che dovrà poi essere chiusa.

Le offerte, unitamente alle copie fotostatiche dei documenti e dell'assegno, dovranno essere presentate in busta chiusa all'esterno della quale, a cura del Professionista o di suo delegato, verranno annotate esclusivamente: **1)** le generalità di chi materialmente provvede al deposito presentando l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente; **2)** il nome del Professionista delegato ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c.; **3)** la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Le buste contenenti le offerte devono essere depositate presso lo studio professionale dell'avv. Augusto Saija, sotto pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno che precede la vendita.

Il suddetto deposito va effettuato nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dell'Ufficio (lunedì dalle ore 9,30 alle 12,30 e mercoledì dalle ore 16,00 alle ore 19,00), o comunque contattando preventivamente il Professionista delegato o un suo delegato al numero 090774825.

L'Ufficio, in ogni caso, rimane aperto il giorno che precede la vendita.

Il giorno **26 febbraio 2019** alle ore **15:30**, presso lo studio del professionista delegato alla vendita, avv. Augusto Saija, in Messina, Via Ghibellina n. 9, le parti e gli offerenti sono convocati davanti al Professionista delegato, il quale aprirà le buste contenenti le offerte per poi deliberare sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, qualora presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c. Si precisa che se l'offerta sarà pari o superiore al valore dell'immobile come da prezzo base sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo sarà inferiore rispetto al prezzo sopra stabilito in misura non superiore ad un quarto, il Professionista delegato



potrà far luogo alla vendita nell'ipotesi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Se vi saranno più offerte valide il Professionista inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta come previsto dall'art. 573 c.p.c.: 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. Se saranno state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sarà inferiore al valore dell'immobile sopra stabilito, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Si precisa altresì che ai fini dell'individuazione della migliore offerta, e dunque anche in assenza di adesione alla gara, il Professionista terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Inoltre, qualora il prezzo offerto all'esito della gara sull'offerta più alta fosse inferiore al valore dell'immobile sopra stabilito, il Professionista non farà luogo alla vendita nella sussistenza di istanze di assegnazione presentate ai sensi dell'art. 588 c.p.c. _ Infine, nell'ipotesi di mancanza di offerte ricevibili, il Professionista provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione. Si precisa infine che 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.

Entro il termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo a mani del Professionista delegato, nella sua qualità, dedotta la cauzione già a questi corrisposta, sul libretto bancario aperto dal Professionista delegato, il quale rilascerà un'attestazione di avvenuto versamento. Entro lo stesso termine, con le stesse modalità appena vedute, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento nella misura indicata dal Professionista delegato, salvo conguaglio e conteggio finale.



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 della migliore offerta.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura ed il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti previsti all'art. 587 c.p.c., come richiamati dall'art. 574, ultimo comma, c.p.c.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto 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 impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it, sul sito internet www.asteannunci.it certificato dal Ministero con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31.10.2006 e sul sito www.asteavvisi.it certificato dal Ministero con PDG 20.06.2011 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31.10.2006; Gazzetta del Sud e www.MESSINASPORTIVA.it e www.TEMPOSTRETTO.it. La relazione di stima dell'immobile, comunque, è depositata agli atti e può essere consultata a richiesta degli interessati, anche presso lo studio del Professionista Delegato, nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura sopra indicati, preferibilmente previo appuntamento telefonicamente concordato.

Custode giudiziario dei beni oggetto di esecuzione è stato nominato, in sostituzione del debitore, lo stesso avv. Augusto Saija, con Studio in Messina, Via Ghibellina n. 9 – tel. E fax 090774825 – il quale potrà essere contattato in orari di ufficio per qualsiasi informazione e/o per concordare una visita all'immobile.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti 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 medesimo Professionista delegato, presso lo studio



professionale dello stesso in Messina, Via Ghibellina n. 9, il quale potrà fornire maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, a chiunque vi abbia interesse.

MESSINA, 27 novembre 2018

Avv. Augusto Saija

