

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO – SETTIMO ESPERIMENTO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2015 R.G.Es.I.

Il sottoscritto Avv. Sebastiano Capone, con studio professionale sito in Messina, via Pippo Romeo is. 183/A n. 21, nella qualità di Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis del c.p.c., alla vendita del bene meglio infra descritto, giusta ordinanza resa dal G.E., Dott. Danilo Maffa, del 23.11.2018,

- Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso in data 12.04.2017 e 23.11.2018 dal Dott. D. Maffa, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- Visto l'esito negativo del sesto tentativo di vendita esperito in data 20.11.2018;
- Visto il D.L. 83/2015 recanti norme di modifica del Codice di Procedura Civile;
- Ritenuto pertanto necessario fissare un settimo tentativo di vendita dei beni pignorati;
- Visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

Che in data **15.03.2019, alle ore 16:00**, presso lo studio professionale del custode e delegato alla vendita avv. Sebastiano Capone, sito in via Pippo Romeo is. 183/A n. 21 – 98123 Messina (ME), ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. del c.p.c., così come modificati dal D.L. n. 83 del 27 giugno 2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 132 del 6 agosto 2015, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO del seguente lotto, di cui qui breve descrizione:

LOTTO UNICO costituito da n. 1 immobile di seguito identificato:

- 1) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione di tipo economico popolare sito in Messina, via Michelangelo Rizzo n. 1 con accesso anche dalla via Manzoni. L'appartamento in oggetto è ubicato al secondo piano, terza elevazione fuori terra della Palazzina A. L'unità abitativa ha una superficie lorda di circa mq 85,70 mq., oltre al balcone con tettoia lato sud / est di 10,45 mq. per una superficie complessiva lorda di 96,15 mq. ed è composta da una cucina di mq. 13,19, un wc di mq. 5,25, un salone di mq. 11,25, un disimpegno di mq. 3,05, un ripostiglio di mq. 2,10, una camera da letto di mq. 14,40, una cameretta di mq. 6,20, una seconda cameretta di mq. 11,25, un balcone coperto con struttura in alluminio e vetro di mq. 5,25 prospiciente il cortile interno e un balcone con tettoia di mq. 10,45. L'immobile confina a Nord-Est con altra ditta, a Sud-Est con Via Michelangelo Rizzo, a Sud-Ovest con altra ditta e con vano scala e a Nord-Ovest con cortile interno. L'appartamento ha un'altezza media di 2,90 mt. Il suddetto immobile, come meglio descritto nella C.T.U. allegata agli atti, compresa la situazione urbanistica è identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Messina al Foglio n. 108, part. 514, sub 53, Cat. A/4, classe 4, zona censuaria 2, consistenza 4,5 vani, rendita 41,83 €;

PREZZO BASE D'ASTA: € 24.750,00 (Ventiquattromilasettecentocinquanta//00);

OFFERTA MINIMA € 18.562,50 (Diciottomilacinquecentosessantadue//50);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI AUMENTO: € 1.000,00 (Mille//00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c..

Il bene sopra esposto, meglio descritto nella relazione descrittiva e perizia di stima cui si fa espresso richiamo, che potrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto

quello che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene ed anche relativamente allo stato dell'immobile ed eventuali somme necessarie per il ripristino dello stesso.

Il bene, al momento dell'accesso risultava occupato.

Il bene oggetto di vendita viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche sotto l'aspetto urbanistico e degli impianti, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo): l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, eventuali spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene e può essere visionato dagli offerenti previa intesa con il custode giudiziario e delegato alla vendita, avv. Sebastiano Capone, con studio professionale sito in Messina alla via Pippo Romeo is. 183/A n. 21 – 98123 Messina (ME), tel. 090715314 - 3472937012, giusta nomina del 23.11.2018.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti che se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura: resteranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura. Conseguentemente l'aggiudicatario dovrà provvedere all'integrazione della relativa provvista qualora l'anticipo versato non risulti sufficiente. Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario

La vendita si effettua sulla base di offerte considerate valide ai sensi di legge.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ex art. 571 c.p.c. fatti salvi i casi espressamente contemplati al comma 3° di detto articolo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate **in busta chiusa** nelle mani del Professionista Delegato, presso il proprio studio professionale sito in Messina, via Pippo Romeo is. 183/A n. 21 – 98123 Messina (ME) in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile, **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data di vendita fissata nel presente avviso**, il tutto previo appuntamento da concordare con il Delegato stesso.

L'offerta di acquisto può essere presentata da chiunque personalmente, **tranne il debitore**, oppure a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale. I procuratori legali possono anche fare offerte per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 del c.p.c. comma 3.

- 2) Sulla busta, a cura del Professionista delegato o di un delegato ad hoc, saranno annotati esclusivamente:
- A) Le sole generalità di chi presenta l'offerta, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;
 - B) Il nome e cognome del professionista delegato;
 - C) La data di vendita.

Sulla busta non deve essere apposta nessun'altra indicazione, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita od altro;

L'offerta, che dovrà essere sottoscritta da chi intende partecipare, dovrà necessariamente contenere:

- a. La dichiarazione espressa di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, con particolare riferimento agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva (ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.) 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;
- b. L'indicazione del Tribunale e del numero della Procedura Esecutiva e del lotto per il quale la domanda è presentata;
- c. I dati identificativi dell'offerente, nello specifico: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e/o domicilio, stato civile con l'indicazione dell'eventuale regime patrimoniale coniugale, recapito telefonico cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta, copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale e/o tessera sanitaria dell'istante.
- d. **Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che SOTTOSCRIVE l'offerta, salvo quanto disposto dall'art. 579 c.p.c. terzo comma, che prevede l'offerta per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge, e lo stesso soggetto dovrà essere presente al momento dell'apertura delle buste.**
- e. Un assegno circolare non trasferibile, intestato "**Tribunale di Messina - Procedura Esecutiva n. 189/2015 R.G.Es. – Professionista Delegato Avv. Sebastiano Capone**" di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto. L'offerente potrà versare anche una cauzione più alta.
- f. I dati identificativi del bene, nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a ¼.
- g. L'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;

Si avverte che il prezzo offerto, a pena di inefficacia, non potrà mai essere inferiore ad ¼ del prezzo base sopra indicato (saranno considerate valide le offerte che indichino almeno un prezzo pari al 75% del prezzo base).

Si precisa che:

Qualora l'offerente sia coniugato si dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia, e se in regime di comunione legale, anche i dati completi del coniuge.

Qualora l'offerta formulata da genitore esercente la potestà su un minore: l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Qualora l'offerta sia formulata da Persona Giuridica si dovrà allegare denominazione – sede e codice fiscale e/o partita IVA dell'Ente – recapito telefonico – pec - generalità complete del Legale Rappresentante con copia di un documento di identità in corso di validità – visura camerale aggiornata ovvero procura od atto di nomina che giustifichi i poteri.

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di Avvocati, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. La riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita;

Se l'offerta è sottoscritta da più soggetti questi si riterranno di offrire per quote e per diritti tra loro uguali;

Se l'offerta è sottoscritta da più soggetti nella domanda dovrà essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e vincolanti per tutti gli offerenti;

Si precisa che l'offerta per la vendita senza incanto E' PER LEGGE IRREVOCABILE, l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita, ai sensi di ciò, in caso di mancata presentazione dell'offerente e si sia in presenza di una sola offerta il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente assente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere formulata dall'offerente non presente.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Le parti offerenti sono convocate per il giorno 15.03.2019, alle ore 16:00, alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti, ove verranno aperte le buste contenenti le offerte e, sentite le parti ed i Creditori iscritti non intervenuti, eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si delibererà sulle stesse e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

L'apertura delle buste verrà fatta pubblicamente.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base d'asta in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ si procederà alla vendita solo quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso di più offerte valide si procederà ad un'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con **rilancio minimo in aumento che dovrà effettuarsi nel termine massimo di tre minuti** e non potrà essere inferiore all'importo sopra indicato, ovverossia a € 1.000,00 (Mille//00);

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e non vi siano stati ulteriori rilanci;

In caso di mancanza di offerte ricevibili, il professionista delegato provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;

Quando la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e non sono state presentate istanze di assegnazione, si procederà alla vendita a favore del migliore offerente o, nel caso di più offerte di pari valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

In caso di mancanza di istanze di assegnazione, si procederà entro sessanta giorni, a nuovi tentativi di vendita senza incanto.

L'offerta presentata è **irrevocabile**. L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata.

L'offerta è inefficace:

- Se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;
- Se è inferiore al 75% del prezzo base sopra determinato;
- Se l'offerente non presta la cauzione secondo le modalità sopra indicate;

Nel caso di un'**unica offerta valida**, si procederà all'aggiudicazione;

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

In caso di **pluralità di offerte valide** si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato.

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

In assenza di adesione alla gara il bene si aggiudicherà a chi ha fatto l'offerta migliore (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte risulteranno essere tutte equiparabili tra loro, il bene verrà aggiudicato a chi depositato l'offerta per primo.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario:

- **Dovrà versare il saldo prezzo entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, che andrà corrisposto direttamente al creditore procedente a norma dell'art. 41 del T.U.B. trattandosi di un credito fondiario** salva previsione del pagamento rateale e per l'eventuale differenza a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato "Tribunale di Messina - Procedura Esecutiva n. 189/2015 R.G.Es. – Professionista Delegato Avv. Sebastiano Capone". Entro lo stesso termine dovrà versare gli oneri tributati e le spese di trasferimento a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato al professionista delegato. Il termine di 120 giorni è da considerarsi quale limite massimo per il versamento del saldo, pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal G.E. ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Il Professionista Delegato curerà che le somme versate siano depositate sul corrispondente libretto di deposito e/o bancario istituito all'uopo;
- L'aggiudicatario potrà eventualmente versare la suddetta somma, ove ne ricorrano i presupposti tramite finanziamento rivolgendosi agli istituti bancari a ciò preposti; il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine comporterà, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita, a titolo di multa, anche delle rate già versate;
- Sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. se il prezzo e/o la somma dovuta a titolo di spese non sarà depositata nel termine sopra stabilito;
- Si farà carico di ogni onere fiscale derivante dalla vendita. Le formalità di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale e cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura del Professionista Delegato.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, la validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile ed alla ordinanza di delega del 12.04.2017, cui espressamente si rimanda.

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DI AGGIUDICAZIONE

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versato sarà incamerato dalla Procedura. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att., se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e 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.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega del 12.04.2017 e del 23.11.2018, verranno compiute dal sottoscritto Professionista delegato presso il suo studio professionale sito in via Pippo Romeo is. 183/A n. 21 - 98123 Messina (ME).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Ogni singolo bene sopra esposto, meglio descritto nella relazione descrittiva e perizia di stima cui si fa espresso richiamo, viene venduto 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 tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive esistenti, a corpo e non a misura (e pertanto, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, eventuali spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene.

Agli effetti 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio di Ediservice s.r.l., sul quotidiano "La Gazzetta del Sud" edizione di Messina, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito Internet: www.asteanunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 D.M. 30.10.2006) nonché sul sito www.asteaavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 D.M. 30.10.2006) e sul Portale delle Vendite Pubbliche;

Su detti siti potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

I beni pignorati ed oggetto di vendita e la relativa relazione di stima così come depositata agli atti e tutte le altre informazioni potranno essere visionati e assunte, previo appuntamento con il Professionista Delegato, Avv. Sebastiano Capone, con recapito telefonico 090715314 - 3472937012, email: sebastianocapone@gmail.com o presso la cancelleria del Tribunale Civile di Messina.

Messina, 18.12.2018

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Sebastiano Capone n.g.
S. Sebastiano
S. Sebastiano