

Tribunale Civile di Messina

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva n. 159/2015 R.Es.

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Ferraro, delegato con ordinanza del 04/12/2017 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Messina, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che in data **26/07/2019** (ventisei/luglio/duemiladiciannove) alle ore 12,00, presso lo studio in **Messina, via Piazza Duomo, n. 32/A**, avrà luogo la vendita senza incanto in unico lotto del seguente bene immobile ai sensi e con le modalità di cui agli articoli 570 e seguenti c.p.c..

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A. Piena proprietà di una abitazione singola sita nel territorio del Comune di Scaletta Zanclea (ME) fraz. Guidomandri Superiore – via Provinciale composta da due locali con corte esterna più bagno e da unità immobiliare allo stato rustico al primo piano priva di tutti gli impianti, degli infissi interni ed esterni, delle piastrelle e dei rivestimenti, composta da ingresso, tre camere, soggiorno, bagno e balcone con vista mare. Il fabbricato ha una copertura piana a terrazza praticabile al momento allo stato rustico e non accessibile.

Identificazione catastale: Nel Catasto Fabbricati del Comune di Scaletta Zanclea risulta censita al **foglio 2, particella 1137, subalterno 3**, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 158,04.

L'edificio è stato costruito nel 2002.

Note urbanistiche: Come si riscontra dalla nota prot. 1166 del 23/02/2016 dell'ufficio tecnico del comune di Scaletta Zanclea, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in una zona alluvionata, in particolare ricade nella zona "b2 - Aree per le quali si suggerisce la prosecuzione del monitoraggio e che in esito ad esso potranno assumere colorazione verde". Nelle aree b1 e b2 è consentito l'uso del piano terra nelle ore diurne mentre nei piani superiori al piano terra possono eventualmente essere fruiti come abitazione solo in presenza di un piano comunale di protezione civile.

Note catastali: Nella planimetria catastale non è stata rappresentata la scala esterna di accesso al piano e la scala esterna lato nord-est.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Scaletta Zanclea (Messina) frazione Guidomandri Superiore Fraz. Guidomandri Superiore – Via Provinciale con una superficie complessiva di circa mq 3916.

Identificazione catastale: Nel catasto terreni del Comune di Scaletta Zanclea risulta censito al **foglio 2 particella 1136**, qualità Agrumeto, classe 2, superficie catastale 3916 mq, reddito agrario € 42,47, reddito domenicale € 182,02.

Il terreno confina a nord con part. 512, 515 e 516 di proprietà dei debitori, a est con terreno part. 530 di proprietà di altra ditta e part. 516 di proprietà dei debitori, a sud con strada Provinciale per Guidomandri e part. 1185 di proprietà dei debitori e ad ovest con part. 513 di proprietà dei debitori e strada provinciale.

PREZZO BASE DEL LOTTO: Il valore degli immobili è determinato nella misura di **euro 83.500,00 (ottantatremilacinquecento/00) pari al prezzo a base d'asta.**

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

Nel caso di più offerte si procederà a gara sull'offerta più alta con rilancio minimo in aumento pari ad **euro 2.000,00 (mille/00)** ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto

1) Le offerte di acquisto devono essere depositate in busta chiusa ed in regola col bollo, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita - e **comunque nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dello studio e comunque contattando preventivamente il Professionista delegato al numero 347.7733507** - presso lo studio del professionista delegato **in Messina, Via Santa Cecilia n. 98 is. 115.**

Le offerte devono pervenire in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere indicate, 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.

2) L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, 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) ed assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 159/2015 R.G.Es. – Professionista delegato avv./notaio Nome professionista*", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuto 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).

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 della 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.

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.

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

CUSTODIA

Il custode dell’immobile è il sottoscritto delegato Avv. Fabrizio Ferraro, con studio in **Messina, via Santa Cecilia n. 98 is. 115**, nominato custode con la medesima dal Giudice dell’Esecuzione presso il Tribunale di Messina; il custode o suo incaricato sono a disposizione per dare informazioni sull’immobile in vendita e concordare i tempi dell’eventuale visita, contattando preventivamente il Professionista delegato ai seguenti numeri: 347.7733507 Avv. Fabrizio Ferraro

PUBBLICITA’

I dati relativi alla vendita sono disponibili, ai sensi dell’art. 490 c.p.c, nei 45 giorni che precedono la data fissata per l’incanto:

1. Sul quotidiano “GAZZETTA DEL SUD”
2. All’indirizzo internet www.tribunale.messina.it
3. All’indirizzo internet www.asteannunci.it
4. All’indirizzo internet www.asteavvisi.it
5. Sul portale delle vendite pubbliche.

La relazione di consulenza tecnica di stima del bene immobile, comunque, è depositata agli atti, e può essere consultata anche presso gli uffici del sottoscritto delegato, a richiesta degli interessati e nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura dello studio.

**Il Professionista delegato
Avv. Fabrizio Ferraro**