

TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Claudia Giovanna Bisignano**
Custode Giudiziario: **Avv. Carlo Carrozza**
Delegato alla vendita: **Avv. Carlo Carrozza**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Carlo Carrozza,
- vista l'ordinanza emessa in data 3.4.2018 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina dott. Antonino Orifici, con cui è stata disposta la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 121/2012 R.G.E. Imm. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 26.7.2019, alle ore 16,30, presso il Tribunale di Messina, Aula G**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita senza incanto, del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch Katia Stefania La Fauci ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui bene;
La vendita sarà preceduta nello stesso luogo e data alle 15,30 dall'apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un appartamento posto al piano terra sito in Messina S.S.114 km 11.200 vill. S. Margherita Complesso Edilizio "Housing Club".

Detto immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, due bagni, una camera da letto, cucina, disimpegno, due terrazzi a livello, due giardini e un ripostiglio ricavato nel sottoscala.

L'immobile è posto al piano terra interno 2 e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 66,40; identificato al catasto fabbricati: foglio 183 map-pale 29 subalterno 7, categoria A/2, classe 10, composto da vani 5,5, posto al piano T, -rendita: 255,65.

Coerenze: l'immobile confina a nord e sud con immobili altrà ditta, ad ovest con area condominiale e ad est con area demaniale.

Si fa presente che è stata chiusa la porta tra il disimpegno e il soggiorno con un pannello in cartongesso, per ricavarne così due piccole unità abitative.

L'immobile risulta occupato in forza di un contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Messina in data 06/06/2011 al n. 2706/3 e quindi in data antecedente al pignoramento.

Dalla perizia di stima si evince che l'appartamento non è conforme alla Concessione Edilizia prot. 8040/bis del 24/08/1984 per la diversa distribuzione degli spazi interni, per l'ampliamento dei giardini la realizzazione di un ripostiglio posto nel sottoscala e che manca la conformità e l'abitabilità.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione precedente alla procedura.

Prezzo base d'asta: **€ 67.648,00.**

Offerta minima in aumento in caso di gara tra offerenti: **Euro 3.000,00.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, via Oratorio della Pace, n. 3, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato, oltre al nome del Professionista delegato, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita.
- 2) L'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerta fosse sottoscritta da più soggetti occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali) nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 7. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente.
 - il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato per ciascun lotto**, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.
 - la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale - la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.
- 3) 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 alla stessa data, potrà fare una 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.

- 4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a titolo di cauzione un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 121/2012 R.G.Es. – Professionista delegato avv. Carlo Carrozza", per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo proposto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.
- 5) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche se vi fosse un unico offerente, salvo il caso di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo. Se invece l'offerta dell'assente fosse l'unica efficace, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza.
- 6) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- 7) In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso 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 la 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. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad Euro 4.000,00 (quattromila/00).
- 8) Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista N.Q. su libretto bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;

CONDIZIONI DELLA 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; 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 dalla 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.

Gli immobili verranno trasferiti liberi 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 l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura, il decreto di trasferimento costituirà titolo esecutivo per il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario.

Ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. 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 Professionista delegato presso la sede dell'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.).

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Professionista delegato alla vendita e custode giudiziario Avv. Carlo Carrozza, presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, via Oratorio della Pace, n. 3, (tel./fax 090.6012019; l'ufficio è aperto al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì non festivi dalle ore 16.00 alle ore 19.00).

Il presente avviso verrà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato sul quotidiano "La Gazzetta del Sud, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita; verrà inoltre pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sulla Rivista Aste Giudiziarie e sui siti internet www.tribunale.messina.it e www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it

Messina, lì 3 maggio 2019.

***Il Professionista delegato
Avv. Carlo Carrozza***