

Proc. Esec. N. 40/02 R.G.E. Imm.

TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Carlo Daniele Madia**
Custode Giudiziario: **Avv. Fabio Ferraro**
Delegato alla vendita: **Avv. Fabio Ferraro**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Fabio Ferraro

- vista l'ordinanza 28/12/2017 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina dott. Pietro Rosso, con cui è stata disposta la vendita del compendio, oggetto dell'esecuzione forzata immobiliare n. 40/02 R.G.E. Imm., con la delega delle relative operazioni;

AVVISA

che il **giorno 26.7.2019, alle ore 17,00, 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'Ing. Stellario Guido Graffero 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 I:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una porzione di un appartamento sito in Messina villaggio Annunziata, contrada Vallone, identificato al catasto edilizio dei fabbricati nel foglio 88 particella 158 subb. 1 e 3 .

All'unità immobiliare è possibile accedere dalla particella 1784, avente ingresso indipendente e carrabile.

L'immobile nella sua totalità è costituito dai subb. 1-2-3 per una superficie totale di circa 146 mq., ma solo i subb. 1 e 3 risultano in ditta Safin s.r.l, come da rogito allegato.

E' stato escluso dalla valutazione anche il sub. 4, cioè la terrazza, poichè intestata ad altra ditta.

Il terreno di pertinenza del lotto è collegato agli immobili oggetto di vendita nel lotto 2, pertanto dovranno essere realizzate, a carico degli acquirenti, tutte le opere necessarie per le divisioni delle proprietà.

L'immobile, allo stato, è già frazionato in due distinte unità immobiliari, una prima destinata a deposito di pneumatici (che comprende i subb. 2 e 3) ed una seconda utilizzata come appartamento (che comprende i subb. 1 e 2).

Si dovrà eseguire una ristrutturazione dell'intero involucro edilizio ed una revisione e rifacimento dell'impianto elettrico e la realizzazione dell'impianto di riscaldamento.

Di pertinenza del lotto abbiamo il magazzino, individuato dalla particella 254 sub. 1, i depositi individuati nel catasto edilizio dalle particelle 1774 e 1775 ed il terreno di pertinenza identificato dalle particelle 1308 - 1309 - 1310 - 1311- 1312 - 1313 - 1314- 1315 - 256 - 913 - 1317 - 1318 - 1319-1320 - 1321 - 1322 - 1323 - 1773 - 1779 - 1782 - 1784, mentre risultano soppresse per il frazionamento catastale le particelle 259 - 1316 -909 - 910 e 255.

Dalla perizia di stima si evince che è stato rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal comune di Messina in data 09.02.2017.

L'immobile risulta, allo stato, occupato.

Prezzo base d'asta: **Euro 63.002,00.**

Offerta minima in aumento in caso di gara tra offerenti o vendita con incanto: **Euro 2.500,00.**

LOTTO II:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato rurale, sito in Messina Villaggio Annunziata, contrada Vallone.

L'immobile, costruito in data antecedente al 01.09.1967, è stato ampliato senza le necessarie autorizzazioni amministrative, pertanto la porzione in ampliamento andrà demolita e ripristinate le condizioni iniziali.

Fino all'anno 2002 l'ampliamento non era stato realizzato. Inoltre, come riportato nell'atto di compravendita allegato, l'immobile ha un uso rurale, pertanto l'attività di officina- auto riscontrata durante le operazioni peritali, risulta non autorizzata.

Dal punto di vista costruttivo è vetusto ed in pessime condizioni manutentive, necessita di interventi sia strutturali che impiantistici e, quindi, di una rivisitazione dell'intero involucro edilizio.

E' costituito da due elevazioni f.t., il piano terra destinato ad autocarrozzeria, mentre il piano primo è destinato a deposito ed è in pessime condizioni. Al piano superiore si può accedere anche tramite una scala interna in acciaio.

Dalla perizia di stima dell'ing. Lupò si evince che l'immobile dovrà essere sanato per ripristinare le condizioni iniziali risalenti al rogito di compravendita. Per la regolarizzazione urbanistica e gli oneri tecnici i costi ammontano a circa € 3.500,00.

La porzione realizzata in data antecedente al 01.09.1967, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 150.

Dalla perizia di stima si evince che è stato rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal comune di Messina in data 09.02.2017.

Identificato al catasto fabbricati nel foglio 88 mappale 1785 subb. 1 – 2- 3 (già 157).

L'immobile risulta, allo stato, occupato.

Prezzo base d'asta: **Euro 65.977,50.**

Offerta minima in aumento in caso di gara tra offerenti o vendita con incanto: **Euro 2.500,00.**

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 carta semplice con bollo di € 16,00, 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, visura camerale se trattasi di società, 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 all-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, indifferente, 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. 40/2002 R.G.Es - Avv. Fabio Ferraro*", per un importo pari almeno al 10 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 preven-

tivamente 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 2.500,00 (cinquemila/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 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 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 Avv. Fabio Ferraro, 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, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano "Gazzetta del Sud" e sui siti internet www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it (ove sarà pubblicata anche la relazione di stima), verrà inoltre pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie a cura della EDI-SERVICE s.r.l.

Messina, lì 3 maggio 2019.

***Il Professionista delegato
Avv. Fabio Ferraro***