

TRIBUNALE DI MESSINA

Procedura esecutiva immobiliare n. 190/2016 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Claudia Giovanna Bisignano

Custode Giudiziario e Delegato alla vendita: Avv. Teresa Di Pietro

Avviso di vendita

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Teresa Di Pietro

vista l'ordinanza di vendita del 04.12.2017 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, dott. Antonino Orifici, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 190/2016 R.G.E. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., vista la relazione di stima in atti e ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della stessa nella determinazione del valore dell'immobile poichè esenti da vizi logici, ritenuto, peraltro, che la determinazione del valore degli immobili rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non è necessariamente quello auspicato dalle parti ma quello che il mercato immobiliare crea

AVVISA

che **il giorno 17.07.2019, alle ore 15,30, presso il Tribunale di Messina, Aula G**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alla vendita, è stata fissata la vendita senza incanto dei seguenti lotti, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'arch. Roberto Siracusano ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 01:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito artigianale sito in Santa Teresa di Riva, viale Regina Margherita, 38/40

Ricade nel Programma di Fabbricazione in zona B0 (completamento centro urbano); epoca della costruzione anteriore al 6.08.1967, posto al piano semiterrato S/1.

L'accesso carrabile avviene attraverso la stradella comunale quello pedonale direttamente dalla limitrofa piazza municipio. E' costituito da tre locali destinati a deposito; è dotato di un piccolo servizio igienico adiacente l'ingresso.

Identificato in catasto fabbricati: - foglio 11, particella 200 subalterno 5, categoria C/2 consistenza 85 mq, rendita 245,83. Ha un'altezza interna di mt 2,57

Occupato da terzi con contratto di locazione di natura transitoria con decorrenza dall'1.06.2018.

Prezzo base d'asta dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 23.945,00

Offerta minima in aumento in caso di gara fra gli offerenti: € 1.000,00.

LOTTO 02:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale negozio, sito in Santa Teresa di Riva (ME), viale Regina Margherita, 40.

Ricade nel Programma di Fabbricazione in zona B0 (completamento centro urbano).

E' composto da un primo locale per attività commerciale da cui si accede ad un secondo locale destinato a retro bottega, con aperture su un piccolo spazio d'isolamento (cortile); e un terzo locale, retro bottega dal quale si accede al servizio igienico. Sviluppa una superficie commerciale di 55,97 mq e ha un'altezza interna di 3,30.

Identificato in catasto fabbricati: - foglio 11, particella 200, subalterno 6, categoria C/1, classe 3, consistenza 41 mq, rendita: €. 1.408,12, piano T.

Prezzo base d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene pignorato: € 36.865,00

Offerta minima in caso di gara fra gli offerenti: € 1.500,00

LOTTO 03:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale, sito in Santa Teresa di Riva (ME), viale Regina Margherita, 38.

Ricade nel Programma di Fabbricazione in zona B0 (completamento centro urbano).

E' composto da un primo locale di ingresso attraverso il quale si accede da una parte ad un locale laboratorio; dalla parte opposta si accede ad un ulteriore laboratorio e su una terrazza a livello di pertinenza esclusiva e da un servizio igienico.

Identificato in catasto fabbricati: - foglio 11, particella 200, subalterno 4, categoria C/3, classe 2, consistenza 59 mq, rendita: €. 304,71, piano 1

Occupato da terzi con contratto di locazione 6+6 scadenza 21.03.2022.

Prezzo base d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene pignorato: € 36.102,50

Offerta minima in caso di gara fra gli offerenti: € 1.500,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 il suo studio con sede in (98122) Messina, Corso Cavour, 106, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato il 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. Nessun'altra indicazione.

La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute, nella stessa data e luogo, alle ore 15,15, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

L'offerta dovrà contenere:

a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva offerta per persona da nominare ex art. 579, comma 3, cpc), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; b) il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone, o l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore; c) il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato come prezzo base (75% del prezzo base), a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta; e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 giorni, restando salva la possibilità di indicare un termine più breve; f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita; g) 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.

- 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. 190/2016 RGE - Avv. Teresa Di Pietro."*, per un importo minimo pari al 10 per cento del prezzo proposto, somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

- 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 un 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.

- Il pagamento del residuo prezzo e delle spese dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione o nel diverso termine indicato - salva la previsione del pagamento rateale -, mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina - procedura esecutiva n. 190/2016 RGE - Avv. Teresa Di Pietro", ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. 385/93, quanto alla somma corrispondente alla parte ipotecaria del credito, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

- 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.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In assenza di adesione alla gara l'immobile verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo).

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 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 lo studio di quest'ultimo sito in (98122) Messina, Corso Cavour, 106 (tel 090/669650).

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

Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Professionista delegato alla vendita Avv. Teresa Di Pietro, al quale in qualità anche di Custode Giudiziario, potrà essere chiesto di visionare l'immobile previo appuntamento. La richiesta di visita va formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del G.E. e della relazione di stima, sarà pubblicato sui siti internet www.tribunale.messina.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.messinasportiva.it

Messina, 24 aprile 2019

Il Professionista delegato
Avv. Teresa Di Pietro