



DANILO BURGIO
AVVOCATO

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA
Seconda sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROC. ESEC. IMM. N. 109/2017

- AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO -

Il sottoscritto Avv. Danilo Burgio, professionista delegato nella procedura esecutiva, recante n.R.G.Es.IM 109/2017, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Messina, dott. Giuseppe Minutoli, con ordinanza dei 08-09.01.2019, visti gli artt. 591 bis e 570 e ss. c.p.c., così come novellati dal D.L. n. 83/2015, poi convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015

PREMESSO

che la precedente vendita del 17 aprile 2019 andava deserta per mancanza di offerte di acquisto, come da verbale in atti

AVVISA

che in data **11 SETTEMBRE 2019, ore 10:00**, presso la sede di A.D.V.G. MESSINA, corrente in Messina, via XXIV Maggio, 129 (c/o Studio Legale Pugliatti), si procederà al **secondo tentativo di vendita senza incanto dell'immobile - *infra descritto*** - di cui alla procedura esecutiva n. 109/2017 R.G.E. incoata presso il Tribunale di Messina.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio staggito – lotto unico - è sito in Messina, contrada Cianciolo cpl. Albachiarà 45, frazione Villaggio Bordonaro, della superficie commerciale di 99,37 mq e risulta censito al catasto dei fabbricati del Comune di Messina al foglio 122 particella 2541 sub. 61, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani, rendita € 278,89; l'appartamento, come da CTU, consiste in un'unità immobiliare composta da ingresso/soggiorno, doppi servizi, due camere, cucina, ripostiglio e due balconi di pertinenza esclusiva. L'immobile si presenta in discrete condizioni

di manutenzione con infissi interni ed esterni funzionanti anche se risalenti alla data di realizzazione del fabbricato, come pure i rivestimenti e la pavimentazione. Gli ambienti si presentano ben distribuiti dal punto di vista funzionale, con una netta separazione della zona giorno dalla zona notte. E' pertinenza esclusiva dell'immobile un posto auto scoperto ubicato nell'area esterna condominiale.

Come da elaborato peritale versato in atti, non risultano trascritte domande giudiziali anteriori alla data del pignoramento. Risultano, invece, iscritti i seguenti gravami:

Ipoteca volontaria, iscritta il 14/01/2000 ai nn. 764/70; importo ipoteca: € 350.000; importo capitale: € 175.000;

Ipoteca legale, iscritta il 07/04/2004 a Messina ai nn. 13385/2889; importo ipoteca: € 81.266,83; importo capitale: € 40.633,41;

Ipoteca legale, iscritta il 23/05/2005 a Messina ai nn. 18589/6154; importo ipoteca: € 13.010,82; importo capitale € 6.505,41;

Ipoteca legale, iscritta il 02/08/2007 ai nn. 32750/9159; importo capitale: € 55.471,14;

Ipoteca legale, iscritta il 03/07/2013 ai nn. 16863/1641; importo ipoteca € 1.335.976,98; importo capitale: € 667.988,49.

Ai fini della vendita, in ottemperanza all'ordinanza del G.E. del Tribunale di Messina dei 08-09.01.2019, si precisa che:

1) **LOTTO UNICO**: unità immobiliare sita in Messina (ME), contrada Cianciolo cpl. Albachiara 45, frazione Villaggio Bordonaro, costituita da un appartamento per civile abitazione, censito al catasto dei fabbricati del Messina, al 122 particella 2541 sub. 61, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6 vani;

2) **IL PREZZO BASE** della vendita, determinato secondo le risultanze della Consulenza Tecnica d'Ufficio in atti e **ribassato nella misura del 5% rispetto alla precedente vendita** nonché la misura minima dell'aumento delle offerte (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) vengono così fissati:

Base d'asta € 76.225,38; rilancio minimo di € 3.000,00, in caso di gara.

Si precisa che l'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta ovvero pari ad € 57.169,00.

3) **LE OFFERTE D'ACQUISTO, IRREVOCABILI AI SENSI DELL'ART. 571 C.P.C.**, sottoscritte ed in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate *brevi manu* allo scrivente professionista delegato presso il suo studio professionale, sito in Messina, via Sant'Agostino, 24, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita (10.09.2019 dalle 9:30 alle 12:00) e, negli altri giorni, nel medesimo luogo, previo appuntamento da concordare con il professionista, ai seguenti recapiti: avv.daniloburgio@gmail.com; ufficio n. 090.3697630**, nel rispetto dei giorni non festivi e degli orari di apertura al pubblico.

Le offerte dovranno contenere:

- a) l'indicazione del numero della procedura;
- b) l'indicazione del professionista delegato;
- c) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e, ove vi fossero più lotti, del lotto di riferimento; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita nella medesima procedura, in una stessa udienza, potrà fare offerta valida dichiarando di volerne acquistare solo uno; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad una somma pari al 75% del prezzo base per come sopra indicato;
- e) del tempo e del modo del pagamento, - che dovrà avvenire entro centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), pena la decadenza - e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta nonché della dichiarazione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, con avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria;

- f) dei dati identificativi dell'offerente (allegando copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità o certificato camerale aggiornato) quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (che non potrà essere persona diversa dall'offerente e che dovrà essere presente nel luogo dell'esperimento della vendita, nella data ed all'ora sopra specificati); se l'offerente è coniugato ed 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;
- g) l'espressa dichiarazione di avvenuta presa visione della perizia di stima in atti, dell'ordinanza di vendita e dei successivi provvedimenti che ne disciplinano lo svolgimento;
- h) essere corredate, a titolo di cauzione, da un assegno circolare bancario non trasferibile intestato "*Tribunale di Messina. – proc. es. n. 109/2017 R.G.Es. – Avv. Danilo Burgio*", di **importo non inferiore** - a pena di inefficacia - **al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), che verrà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di decadenza, e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta stessa. L'offerente potrà versare anche una cauzione maggiore. La medesima cauzione potrà, altresì, essere versata a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura (iban IT06P0342616500CC0010002872 - causale "*versamento cauzione*"). Qualora la cauzione fosse versata a mezzo bonifico bancario, essa dovrà risultare accreditata sul conto della procedura al momento della apertura delle buste, pena l'esclusione.

In ogni caso, l'offerente sarà tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita, sicché, in caso di mancata presentazione, se l'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 alla gara sulla base dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto.

Ove la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore, saranno applicati i seguenti criteri: a) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; b) a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

In ogni caso, l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora: a) nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si dovesse ravvisare la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; b) in caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipando, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Al momento del deposito, sull'esterno della busta contenente l'offerta verranno annotati, a cura dello stesso professionista delegato o di un suo incaricato, i seguenti dati: il nome ed il cognome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nonché la data fissata per l'esperimento della vendita.

Non verranno, in ogni caso, prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto a quello di aggiudicazione.

4) In data **11 SETTEMBRE 2019, alle ore 10:00**, presso la sede di A.D.V.G. MESSINA, corrente in Messina, via XXIV Maggio, 129 (c/o Studio Legale

Pugliatti), alla presenza del medesimo professionista, si procederà all'apertura delle buste, contenenti le offerte; in pari data, successivamente all'apertura delle buste, si delibererà sulle stesse offerte, sentite le parti ed i creditori eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

In caso di mancanza di offerte ricevibili, si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice.

5) **L'AGGIUDICATARIO, A PENA DI DECADENZA** e conseguente perdita della cauzione, entro e non oltre il termine di centoventi giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, dovrà effettuare il pagamento - al Professionista delegato, a mezzo assegni circolari bancari non trasferibili intestati al "*Tribunale di Messina proc. es. n. 109/2017 R.G.Es. – Avv. Danilo Burgio*" ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito - della somma corrispondente al prezzo d'acquisto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione nonché l'ulteriore somma corrispondente alle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal Professionista medesimo tenuto conto della tipologia dell'acquisto, fatta salva l'eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

6) **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 presente vendita, in quanto vendita forzata, è esclusa dall'ambito di applicazione delle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità del bene venduto, né potrà essere revocata per alcun altro motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità del bene venduto ed eventuali altri oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o, ancora, eventuali spese condominiali, relative all'anno corrente ed all'anno precedente il

momento dell'acquisto, che non siano state pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nelle perizie estimative in atti, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo, indennità e riduzione di prezzo, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella valutazione estimativa dei beni.

L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; formalità pregiudizievoli che, ove esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese della Procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso delle spese generali) è, invece, a carico dell'aggiudicatario; a tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'immobile dovesse essere occupato dal debitore o da terzi non muniti di titolo, la liberazione del compendio sarà effettuata, salvo esonero, a cura del Professionista delegato e custode.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Professionista delegato presso la sede di A.D.V.G. MESSINA, corrente in Messina, via XXIV Maggio, 129 (c/o Studio Legale Pugliatti).

Del presente avviso sarà, inoltre, data pubblicità legale:

- mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;

- mediante pubblicazione – a cura di Edicom servizi - sui seguenti siti

- 1) www.tribunale.messina.giustizia.it;
- 2) <http://www.tempostretto.it>;
- 3) <http://www.asteannunci.it>;
- 4) <http://www.rivistaastegiudiziarie.it>;
- 5) <http://www.asteavvisi.it>.

- mediante pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano Gazzetta del Sud.

Si precisa, infine, che ogni ulteriore informazione circa le modalità di presentazione di offerta irrevocabile d'acquisto e l'eventuale visita dell'immobile posto in vendita dovrà essere richiesta e sarà fornita presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento da concordarsi tramite i seguenti recapiti:

- Prenotando una visita direttamente attraverso il [Portale delle Vendite Pubbliche](http://www.tinyurl.com/109-2017-TRME-II) (<http://www.tinyurl.com/109-2017-TRME-II>);

- email: avv.daniloburgio@gmail.com;

- tel. 090.3697630 (orari di ufficio).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa, in ogni caso, riferimento ai provvedimenti in atto concernenti la vendita ed alle norme di legge in materia.

Messina, lì 27.05.2019

Il Custode e Professionista Delegato

Avv. Danilo Burgio, n.q.