

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO – PRIMO TENTATIVO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 112/2016 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Giovanni Laresca, con studio professionale sito in Messina, via Dogali n. 25, nella qualità di Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis del c.p.c., alla vendita dei beni meglio infra descritti, giusta ordinanza resa dal G.E., Dott. Pietro Rosso, del 04 Aprile 2019,

AVVISA

Che in data **16.08.2019, alle ore 16:00**, presso lo studio professionale del custode e delegato alla vendita avv. Giovanni Laresca, sito in via Dogali n. 25 – 98122 Messina (ME), ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. del c.p.c., così come modificati dal D.L. n. 83 del 27 giugno 2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 132 del 6 agosto 2015, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO del seguente lotto, di cui qui breve descrizione:

LOTTO UNICO costituito da n. 1 immobile di seguito identificato:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Comune di Messina, Vill. SS. Annunziata vicolo II Trieste, posto al piano terra, composta da 3,5 vani catastali, confinante con detto Vivolo II Trieste, con altra ditta e con la via Longone. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terra è posto l'ingresso, con annesso balcone – veranda. Le due stradine lambiscono i due prospetti dell'edificio, mentre gli altri due muri confinano con costruzioni adiacenti. L'ingresso principale permette l'accesso direttamente su un grande salone con angolo cottura, segue un disimpegno, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed un vano comprendente il nuovo corpo di fabbrica che occupa circa mq. 8,30. La scala che porta dal piano terra al primo piano è priva di ringhiera ha gradini rivestiti da piastrelle in cotto, pareti solo intonacate ed una porzione di muro rivestito da listelli in pietra. Al primo piano è stata realizzata una piccola costruzione di circa 26 mq. annessa alla terrazza e formata da un disimpegno, solo intonacato e senza pavimento, una camera intonacata e pavimentata ed un wc rustico; camera e wc hanno rispettivamente dei sopraluce privi di infissi; la copertura ha una falda inclinata di pannelli coibentati. La terrazza di circa 47,50 mq., annessa alla piccola costruzione, ha affaccio sulla via Longone e sul vicolo Trieste è in parte coperta da una tettoia con pannelli coibentati incastrati al corpo di fabbrica e sorretti da intelaiature in ferro, e presenta il piano calpestio solo in parte pavimentato con mattonelle in cotto e muri perimetrali e parapetti in parte non rifiniti. L'immobile è completo di impianto elettrico, citofonico, apri porta, idrico e fognario e gas funzionanti. La tinteggiatura dei prospetti del fabbricato è incompleta. Il suddetto immobile, come meglio descritto nella C.T.U. allegata agli atti ed a cui integralmente si riporta, compresa la situazione urbanistica è identificato al catasto del Comune di Messina al Foglio n. 99, part. 239, sub 1, Via Trieste – Villaggio SS. Annunziata n. 1, piano T, Z.C. 2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 37,96, super. Catastale 82 mq. escluse aree scoperte;

PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00 (Cinquantamila//00);

OFFERTA MINIMA € 37.500,00 (Trentasettemilacinquecento//00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI AUMENTO: € 1.000,00 (Mille//00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.

Ogni singolo bene sopra esposto, meglio descritto nella relazione descrittiva e perizia di stima cui si fa espresso richiamo, che potrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto quello che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene ed anche relativamente allo stato dell'immobile ed eventuali somme necessarie per il ripristino dello stesso.

Il bene, al momento dell'accesso risultava occupato dai debitori esecutati.

Il bene oggetto di vendita viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche sotto l'aspetto urbanistico e degli impianti, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo): l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, eventuali spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene e può essere visionato dagli offerenti previa intesa con il custode giudiziario e delegato alla vendita, avv. Giovanni Laresca, con studio professionale in Messina alla via Dogali n. 25 – 98122 Messina (ME), tel. 090712146, giusta nomina del 04 Aprile 2019.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti: resteranno a carico dell'aggiudicatario, come si spiegherà inseguito, gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura. Conseguentemente l'aggiudicatario dovrà provvedere all'integrazione della relativa provvista qualora l'anticipo versato non risulti sufficiente.

La vendita si effettua sulla base di offerte considerate valide ai sensi di legge.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ex art. 571 c.p.c. fatti salvi i casi espressamente contemplati al comma 3° di detto articolo.

Il lotto oggetto di vendita presenta irregolarità urbanistiche ed abusi edilizi sottoposte ed attenzionate dall' autorità penale ed amministrativa come meglio evidenziato, elencato e descritto nella CTU di stima a firma dell'arch. Paola Mastrojeni, cui integralmente si rinvia, il cui contenuto è da ritenersi qui di seguito riportato e trascritto ed allegata al presente avviso

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate **in busta chiusa** nelle mani del Professionista Delegato, presso il proprio studio professionale sito in Messina, via Dogali n. 25 – 98122 Messina (ME) in carta semplice con bollo di € 16,00, nella **forma di proposta irrevocabile, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data di vendita fissata nel presente avviso**, il tutto previo appuntamento da concordare con il Delegato stesso.

L'offerta di acquisto può essere presentata da chiunque personalmente, **tranne il debitore**, oppure a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale. I procuratori legali possono anche fare offerte per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 del c.p.c. comma 3.

- 2) Sulla busta, a cura del Professionista delegato o di un delegato ad hoc, saranno annotati esclusivamente:
- A) Le sole generalità di chi presenta l'offerta che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;
 - B) Il nome e cognome del professionista delegato;
 - C) La data di vendita.

Sulla busta non deve essere apposta nessun'altra indicazione, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita od altro;

L'offerta, che dovrà essere sottoscritta da chi intende partecipare, dovrà necessariamente contenere:

- a. La dichiarazione espressa di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- b. L'indicazione del Tribunale e del numero della Procedura Esecutiva e del lotto per il quale la domanda è presentata;
- c. I dati identificativi dell'offerente, nello specifico: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e/o domicilio, stato civile con l'indicazione dell'eventuale regime patrimoniale coniugale, recapito telefonico cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta, copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale e/o tessera sanitaria dell'istante.
- d. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che SOTTOSCRIVE l'offerta, salvo quanto disposto dall'art. 579 c.p.c. terzo comma, che prevede l'offerta per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge, e lo stesso soggetto dovrà essere presente al momento dell'apertura delle buste.**
- e. Un assegno circolare non trasferibile, intestato "Tribunale di Messina - Procedura Esecutiva n. 112/2016 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Giovanni Laresca" o distinta di bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto. L'offerente potrà versare anche una cauzione più alta. Ove la cauzione – versata tramite bonifico – non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non sia inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa;
- f. I dati identificativi del bene, nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a $\frac{1}{4}$ (Quindi è valida un offerta l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).
- g. L'offerta dovrà inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. Att. c.p.c.
- h. L'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;

Si avverte che il prezzo offerto, a pena di inefficacia, non potrà mai essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra indicato (saranno considerate valide le offerte che indichino almeno un prezzo pari al 75% del prezzo base).

Si precisa che:

Qualora l'offerente sia coniugato si dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia, e se in regime di comunione legale, anche i dati completi del coniuge.

Qualora l'offerta formulata da genitore esercente la potestà su un minore: l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Qualora l'offerta sia formulata da Persona Giuridica si dovrà allegare denominazione – sede e codice fiscale e/o partita IVA dell'Ente – recapito telefonico – pec - generalità complete del Legale Rappresentante con copia di un documento di identità in corso di validità – visura camerale aggiornata ovvero procura od atto di nomina che giustifichi i poteri.

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di Avvocati, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. La riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita;

Se l'offerta è sottoscritta da più soggetti questi si riterranno di offrire per quote e per diritti tra loro uguali;

Se l'offerta è sottoscritta da più soggetti nella domanda dovrà essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e vincolanti per tutti gli offerenti;

Si precisa che l'offerta per la vendita senza incanto E' PER LEGGE IRREVOCABILE, l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita, ai sensi di ciò, in caso di mancata presentazione dell'offerente e si sia in presenza di una sola offerta il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente assente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere formulata dall'offerente non presente.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Le parti offerenti sono convocate per il giorno 16.08.2019, alle ore 16:00, alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti, ove verranno aperte le buste contenenti le offerte e, sentite le parti ed i Creditori iscritti non intervenuti, eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si delibererà sulle stesse e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

L'apertura delle buste verrà fatta pubblicamente.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base d'asta in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ si procederà alla vendita solo quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso di più offerte valide si procederà ad un'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con **rilancio minimo in aumento che dovrà effettuarsi nel termine massimo di tre minuti** e non potrà essere inferiore all'importo sopra indicato, ovverossia a € 1.000,00 (Mille//00);

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

In caso di mancanza di offerte ricevibili, il professionista delegato provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del giudice;

Quando la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e non sono state presentate istanze di assegnazione, si procederà alla vendita a favore del migliore offerente o, nel caso di più offerte di pari valore, a favore di colui che ha presentato 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 rispetto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancanza di istanze di assegnazione, si procederà entro sessanta giorni, a nuovi tentativi di vendita senza incanto.

Si avverte che l'Ufficio si riserverà di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

L'offerta presentata è **irrevocabile**. L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata.

L'offerta è inefficace:

- Se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;
- Se è inferiore al 75% del prezzo base sopra determinato;
- Se l'offerente non presta la cauzione secondo le modalità sopra indicate;

Nel caso di un'**unica offerta valida**, si procederà all'aggiudicazione;

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

In caso di **pluralità di offerte valide** si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal Delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara il bene si aggiudicherà a chi ha fatto l'offerta migliore (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte risulteranno essere tutte equiparabili tra loro, il bene verrà aggiudicato a chi depositato l'offerta per primo.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario:

- **Dovrà versare, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione** (che sarà sottoposta a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto), salva previsione del pagamento rateale, a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato "Tribunale di Messina - Procedura Esecutiva n. 112/2016 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Giovanni Laresca" sul libretto postale o bancario ad uopo aperto, che rilascerà attestazione di avvenuto versamento, oppure secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U.B. nel caso in cui vi sia un Creditore fondiario - e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito – il saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento. Il termine di 120 giorni è da considerarsi quale limite massimo per il versamento del saldo, pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal G.E. ai fini dell'individuazione della

migliore offerta. Il Professionista Delegato curerà che le somme versate siano depositate sul corrispondente libretto di deposito e/o bancario istituito all'uopo;

- L'aggiudicatario potrà eventualmente versare la suddetta somma, ove ne ricorrano i presupposti tramite finanziamento rivolgendosi agli istituti bancari a ciò preposti; il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine comporterà, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita, a titolo di multa, anche delle rate già versate;
- Sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. se il prezzo e/o la somma dovuta a titolo di spese non sarà depositata nel termine sopra stabilito;
- Si farà carico di ogni onere fiscale derivante dalla vendita. Le formalità di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale e cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura del Professionista Delegato.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, la validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile e da quanto disposto nell'ordinanza di delega del 04 aprile 2019, cui espressamente si rimanda.

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DI AGGIUDICAZIONE

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versato sarà incamerato dalla Procedura. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att., se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.

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.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (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 dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega del 4 Aprile 2019, verranno compiute dal sottoscritto Professionista delegato presso il suo studio professionale sito in via Dogali n. 25 – 98122 Messina (ME).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Ogni singolo bene sopra esposto, meglio descritto nella relazione descrittiva e perizia di stima cui si fa espresso richiamo, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive esistenti, la vendita è a corpo e non a misura (e pertanto, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di

qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, eventuali spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura Esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e all'ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare ex art. 591 bis c.p.c., cui espressamente si rinvia.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice s.r.l., sui siti internet, "www.tribunale.messina.it", "www.asteannunci.it" (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 D.M. 31.10.2006), "www.asteavvisi.it" (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) e sul **Portale delle Vendite Pubbliche**.

Su detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima corredata dalla documentazione fotografica.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina e/o presso il recapito del Professionista Delegato Avv. Giovanni Laresca, Via Dogali n. 25 - telefono mobile 338 402 2845, previo appuntamento telefonico, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 e dalle ore 16,30 alle ore 19,30, al quale rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile.

Messina, 05.06.2019

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Giovanni Laresca n.q.