

TRIBUNALE DI MESSINA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 379/2017 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SECONDA VENDITA

Il Professionista Delegato Avv. Lorella Mazzeo

- Vista l'ordinanza del 11/12/2018 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 379/2017 R.G.E. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.

- Ritenuto di dover fissare la vendita dell'immobile staggito nella procedura di che trattasi ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 572 e segg. c.p.c. e successive modifiche o integrazione;

- Vista la relazione di stima in atti e dato atto che in essa è contenuta la seguente erronea dicitura "1000/1000 di usufrutto (****) a favore degli usufruttuari ***** e ***** , che hanno un diritto d'uso", posto che **non esiste alcun diritto di usufrutto e il diritto d'uso non trascritto gravante sul compendio staggito non è opponibile all'aggiudicatario;**

- Ritenuta corretta la determinazione del valore dell'immobile operata nella relazione di stima;

- Visto l'esito del primo tentativo di vendita, svoltosi in data 3 luglio 2019 e andato deserto;

AVVISA

Che in data **19 novembre 2019** alle ore **11.00** presso lo studio del Professionista Delegato sito in Barcellona P.G. (ME) , Via Umberto I 214, avanti il Professionista Delegato, si procederà alla vendita senza incanto del seguente lotto:

LOTTO UNICO

Appartamento a Messina – Viale San Martino is. 56 Pal. c n. 315, piano I

Immobile della superficie commerciale di 160,60 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** *****) ubicato alla prima elevazione f.t. di un fabbricato realizzato nel 1939. L'immobile è composto da un ingresso, un corridoio, un ampio soggiorno, quattro camere, un bagno ed una cucina non abitabile. Nel catasto fabbricati del Comune di Messina l'unità immobiliare si identifica al foglio 233 particella 24 sub 35 (già sub 11), Viale S. Martino nr. 315 piano I, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29. Dagli accertamenti eseguiti emerge che le condizioni dell'appartamento sono discrete, ad eccezione della cucina ove sono necessari interventi urgenti di manutenzione straordinaria; emerge altresì che l'appartamento non è mai stato ristrutturato ad eccezione del bagno. Non risultano particolari difformità od oneri di carattere urbanistico. Risulta una difformità catastale, ma regolarizzabile. Risulta altresì un insoluto relativo alle spese condominiali di € 3.455,64 alla data della perizia dell'esperto.

Si evidenzia che in atto l'immobile risulterebbe abitato.

Prezzo base d'asta: € 164.550,00 (centosessantaquattromilacinquecentocinquanta,00)

Offerta minima: € 123.412,50; in caso di gara rilancio minimo: € 5.000

Data dell'esame delle offerte: 19 novembre 2019 ore 11,00

Luogo di esame delle offerte: c/o Studio Legale Mazzeo, in Barcellona P.G., Via Umberto I n. 214, 1° piano.

Termine per il deposito delle offerte: entro le ore 12.00 del 18 novembre 2019 (ricevimento c/o Studio Legale Mazzeo lunedì, martedì e mercoledì dalle ore 16,00 alle 18,00 – previo appuntamento telefonico - e il giorno prima della vendita dalle 10,00 alle 12,00)

* * *

L'immobile è meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto, Ing. Domenico Lupò, depositata il 31.10.2018, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Per maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni rivolgersi al custode giudiziario, Avv. Lorella Mazzeo (090-9794274 / 392-8315228).

MODALITA' E CONDIZIONI DELLE OPERAZIONI DELEGATE

- Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato nei seguenti giorni – lunedì martedì e mercoledì dalle 16.00 alle 18.00 (previo appuntamento telefonico) – e comunque **entro e non oltre le ore 12,00** del giorno precedente la vendita;
- l'offerta, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, redatta in carta semplice ed in regola con il bollo da € 16,00, deve contenere: a) cognome, 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**), nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con l'indicazione del numero del lotto se la vendita avviene per lotti c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta (**è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base**) d) del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare giorni 120 dall'aggiudicazione e) la prestazione di cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul libretto di deposito intestato alla procedura (iban: **IT 04 Y 02008 82291 000105564983**) ovvero assegno circolare non trasferibile intestato a *Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 379/2017 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Lorella Mazzeo* f) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita g) l'espressa dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, agli effetti del DM 37/2008 e del dlgs 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario 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 voler assumere direttamente tale onere;
- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale vanno indicate soltanto le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; all'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: a) l'assegno a titolo di cauzione, b) la fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, c) l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica, se l'offerente agisce in rappresentanza di un minore; il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone; l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi alla data prevista per l'apertura delle buste;
- l'apertura delle buste avverrà alle ore 11,00 del giorno stabilito per la vendita;

- In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci;
- in caso di mancanza di offerte ricevibili, il Professionista provvederà sulle eventuali istanze di assegnazioni ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 cpc previa autorizzazione del Giudice;
- **il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione** – salva la previsione del pagamento rateale o la possibilità di indicare un termine più breve che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta – **pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.** Il pagamento dovrà essere effettuato direttamente al delegato, mediante bonifico bancario eseguito sul libretto di deposito intestato alla procedura (iban: **IT 04 Y 02008 82291 000105564983**) ovvero assegno circolare non trasferibile intestato a *Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 379/2017 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Lorella Mazzeo*;
- l'aggiudicatario è autorizzato all'assunzione dei debiti ex art. 508 cpc;
- l'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto, (salva la rettifica indicata a pag. 1 del presente avviso di vendita ove si dà atto dell'inesistenza di un diritto di usufrutto o di altri diritti d'uso opponibili all'aggiudicatario), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative; 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 presente 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 impianti in conformità 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 o 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;
- l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da qualsivoglia formalità pregiudizievole su di esso gravante. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura ed a spese 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;
- ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D.Lgs. n. 192/05 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 ed alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche al sito <https://portaleveditepubbliche.giustizia.it>, comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano "Gazzetta del Sud", nonché, unitamente alla relazione di stima, sui siti Internet www.astalegale.net, www.normanno.com .

Messina/Barcellona P.G., 03/09/2019

Il Professionista Delegato
(Avv. Lorella Mazzeo)