

TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(VENDITA SENZA INCANTO)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 314/2016 R.G. ES. IMM.
CUI E' RIUNITA LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 25/2017 R.G. ES. IMM.

Il sottoscritto Avv. Maria Grazia Sorrenti del Foro di Messina, C.F.: SRR MGR 78B66 F158A (e-mail: mariagrazia.sorrenti@outlook.it; p.e.c.: sorrenti.maria@pec.giuffre.it), con studio in Messina, Viale Principe Umberto, is. 238/C, n. 79/d (presso studio legale Avv. Natale Arena), professionista delegato al compimento, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c., nonché custode del compendio pignorato giusta ordinanza del 24.01.2017;

- vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare del 25.10.2017 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina, Dott. Danilo Maffa, notificata in data 27.10.2017;

- visto che il Sig. Giudice delle Esecuzioni ha ritenuto opportuno procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 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 da porre in vendita, arrotondato per comodità;

- considerato che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal Professionista Delegato presso il proprio recapito professionale e/o presso il Tribunale di Messina;

- visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che in data **29 MAGGIO 2018, alle ore 10,30 e seguenti**, presso il recapito del Professionista Delegato, Avv. Maria Grazia Sorrenti, Viale Principe Umberto, is. 238/C, n. 79/d, si procederà, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., così come modificati dal D.L. n. 83 del 27.06.2015, convertito con modifiche dalla L. 132 del 06.08.2015, alla

VENDITA SENZA INCANTO

*Avv. Maria Grazia Sorrenti
c/o Studio Legale Avv. Natale Arena
Viale Principe Umberto is. 238/C, n. 79/d
98122 Messina*



dell'immobile pignorato *infra* descritto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di un appartamento sito nel Comune di Messina, C.da Cacciatore, Via delle Scuole, Traversa 2B, Località Villaggio Torre Faro, composto da due vani e servizio igienico.

Posto al secondo piano di una palazzina a tre elevazioni fuori terra, l'immobile sviluppa una superficie utile di 38 mq (misura leggermente differente da quella riportata sulla visura catastale di 43 mq).

A tale superficie calpestabile vanno aggiunti sia la veranda coperta (attualmente adibita ad angolo cottura) - lato Nord-Ovest - di consistenza pari a 9.85 mq, sia il balconcino scoperto - lato Nord-Est - di consistenza pari a 2.40 mq, come meglio descritto nella relazione del C.T.U. che si allega al presente avviso.

L'immobile anzidetto è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 47, particella 1030, sub. 8, piano secondo, zona cens. 2, categoria A/4, classe 10, rendita € 61,97.

Prezzo di stima: Euro 53.412,00

Prezzo base: Euro: 48.070,80

Offerta minima: Euro 36.000,00 (arrotondata per difetto)

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.500,00

NOTIZIE URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE

Dalla relazione di stima risulta che l'immobile è stato oggetto di concessione edilizia n. 9405 del 18.06.1988. A questa è seguita una concessione edilizia integrativa n. 10165/9405/*bis* del 14.12.1989 e la dichiarazione di abitabilità prot. n. 15990 del 25.07.1991 con decorrenza 16.07.1991.

Il C.T.U., in sede di indagine dimensionale, ha evidenziato una trascurabile difformità rispetto alla planimetria catastale in suo possesso, una diversa ubicazione della bucatiera di accesso al vano adibito a camera da letto e la rimozione di una piccola porzione di muratura in mattoni forati.

Si precisa, come si legge in perizia, che *“nella veranda coperta un non perfetto allontanamento ed incanalamento delle acque meteoriche a fronte di una potenziale insufficienza areazione degli ambienti, ha favorito nei pannelli in cartongesso l'insorgenza di macchi ed incrostazioni tipiche dei fenomeni di umidità e condensa, trasmessi anche alle porzioni di pareti immediatamente sottostanti le quali presentano rigonfiamento dell'intonaco e ammaloramento della tinteggiatura”*.

Avv. Maria Grazia Sorrenti
c/o Studio Legale Avv. Natale Arena
Viale Principe Umberto is. 238/C, n. 79/d
98122 Messina



Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò 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 immobile, al momento, non risulta occupato dai debitori eseguiti e non risulta locato.

Sono a carico dell'aggiudicatario, come si specificherà in seguito, ogni onere fiscale derivante dalla vendita, tutte le spese connesse al trasferimento, alla sua registrazione, trascrizione e voltura; di conseguenza l'aggiudicatario dovrà provvedere tempestivamente 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 3° comma di detto articolo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) **Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili ex art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa** presso il recapito del Professionista Delegato (studio legale Avv. Natale Arena) - Viale Principe Umberto, is. 238/C, n. 79/d -, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente alla data fissata per la vendita (non festivo).**

La suddetta presentazione va effettuata nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 e dalle ore 16,30 alle ore 19,30).

L'offerta per l'acquisto dell'immobile potrà essere presentata da chiunque ECCETTO IL DEBITORE, personalmente ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile ovvero da procuratore legale che può fare offerte per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., 3° comma.

2) **Sulla busta chiusa dovranno essere indicati dal Professionista Delegato, o da un suo delegato, esclusivamente:**

- le generalità di chi presenta l'offerta, che potrà essere anche persona diversa dall'offerente, previa identificazione;
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Sulla busta non deve essere apposta nessuna altra indicazione, né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

Avv. Maria Grazia Sorrenti
c/o Studio Legale Avv. Natale Arena
Viale Principe Umberto is. 238/C, n. 79/d
98122 Messina



3) L'offerta, debitamente sottoscritta da chi intende partecipare alla vendita, va redatta in carta semplice con bollo di Euro 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto.

Essa non dà diritto all'acquisto del bene e deve contenere tassativamente:

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- le generalità dell'offerente cui andrà intestato il bene (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto disposto dall'art. 579 c.p.c., 3° comma che prevede l'offerta per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge**) intendendosi per tali: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto, stato civile con l'indicazione dell'eventuale regime patrimoniale coniugale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (il quale dovrà essere presente nel luogo di esperimento della vendita, nella data e all'ora sopra specificati), fotocopia del documento di identità dell'istante in corso di validità e fotocopia del tesserino del codice fiscale.

Si precisa che:

- ❖ **SE L'OFFERENTE È CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI** dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati identificativi del coniuge ed è gradita l'allegazione dell'estratto del certificato di matrimonio. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- ❖ **SE L'OFFERENTE È MINORENNE.** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata in copia conforme;
- ❖ **SE L'OFFERENTE AGISCE QUALE LEGALE RAPPRESENTANTE DI PERSONA GIURIDICA O SOCIETÀ DI PERSONA.** l'offerta dovrà contenere l'indicazione della sede, codice fiscale e/o partita I.V.A., recapito telefonico, indirizzo p.e.c. e generalità complete del legale rappresentante *pro tempore* con copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale. All'offerta dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;



- ❖ **è sempre consentita l'offerta per persona da nominare** esclusivamente da parte di Avvocati ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. La riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione all'incanto.
- ❖ Se l'offerta è sottoscritta da più soggetti, occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno. Diversamente questi si riterranno 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.

L'offerta deve contenere altresì:

- **un assegno circolare bancario non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n. 314/2016 R. G. Es. Imm. - Professionista delegato Avv. Maria Grazia Sorrenti" di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia.** L'offerente può versare anche una cauzione più alta;
- indicazione del Tribunale, dei dati identificativi della procedura (numero della procedura esecutiva immobiliare) dei dati identificati del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$; **Si avverte che il prezzo offerto, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo indicato come prezzo base d'asta. E' quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).**
- ✓ se vi sono più lotti, l'indicazione del lotto per il quale la domanda è presentata; Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo; Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo lotto, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'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;
- l'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
- **l'indicazione del tempo del pagamento del saldo prezzo, che dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, salva la previsione del pagamento rateale, pena la decadenza dall'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 Professionista Delegato ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore). **Il pagamento dovrà essere effettuato**



mediante assegno bancario non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 T.U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un credito fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

- **indicazione del termine di pagamento dei diritti, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento** (il cui importo sarà quantificato dopo l'aggiudicazione e comunicato a mezzo raccomandata) **che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.** Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato o Giudice dell'Esecuzione ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore). **Il pagamento dovrà essere effettuato mediante assegno bancario non trasferibile intestato come sopra** ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 T.U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un credito fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Nel luogo sopra indicato, alla data ed all'ora stabilita (Viale Principe Umberto, is. 238/C, n. 79/d, 29 Maggio 2018, ore 10,30 ss.) il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti ai sensi dell'art. 572 c.p.c.), nonché all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita nel giorno, ora e luogo sopra indicati.

- In caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

- 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 essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

- In caso di pluralità di offerte valide, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta come previsto dall'art. 573 c.p.c..

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad Euro 1.500,00.

Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che, nel tempo stabilito preventivamente dal delegato, vi siano ulteriori rilanci;

- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a chi ha fatto la migliore offerta valutata in termini non solo di prezzo ma di misura di cauzione e tempi di saldo prezzi;

- Se le offerte sono tutte equiparabili, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Avv. Maria Grazia Sorrenti
c/o Studio Legale Avv. Natale Arena
Viale Principe Umberto is. 238/C, n. 79/d
98122 Messina



- In caso di mancanza di offerte ricevibili, il Professionista Delegato provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice;
- In caso di mancanza di istanze di assegnazione, si procederà, entro 60 gg dalla vendita infruttuosa, a nuovi tentativi di vendita senza incanto.

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.

L'offerta non è efficace:

- ✓ **se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;**
- ✓ **se è inferiore al 75% del prezzo base come sopra determinato (se è inferiore, cioè, di oltre un quarto al prezzo indicato);**
- ✓ **se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità sopra indicate.**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario:

- ✓ dovrà versare il saldo del prezzo al Professionista Delegato entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra; il Professionista Delegato curerà che le somme versate siano depositate sul corrispondente libretto di deposito o conto corrente e rilascerà attestazione di avvenuto pagamento;
- ✓ potrà eventualmente versare il saldo prezzo, ove ne ricorrano i presupposti, tramite mutuo garantito da ipoteca sul medesimo bene oggetto della vendita rivolgendosi agli Istituti Bancari convenzionati il cui elenco è reperibile presso il sito internet "www.abi.it" (sotto la finestra "Procedure esecutive - aste immobiliari"), e/o presso la cancelleria del Tribunale di Messina, e/o potrà essere richiesto al Professionista Delegato.
- ✓ dovrà versare al Professionista Delegato, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, la somma necessaria a titolo di spese per il trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale, etc.), salvo conguaglio e conteggio finale con le stesse modalità previste per il versamento del prezzo;
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 saranno depositati 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;
- ✓ nel caso in cui il procuratore legale sia aggiudicatario per persona da nominare, questi dovrà comunicare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome del soggetto per il quale ha effettuato l'offerta depositando l'originale della procura speciale notarile oppure copia autentica della procura generale rilasciata in data precedente a quella della vendita. **In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore ex art. 583 c.p.c.**

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, la validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dalle norme del codice di procedura civile, cui espressamente si rimanda.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche sotto l'aspetto urbanistico e degli impianti, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; è posto in vendita con gli accessori, dipendenze, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti. La vendita è a corpo e non a misura sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa, comunque, che 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 quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c. - 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 del bene e dunque nella determinazione del prezzo.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D. Lgs 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Avv. Maria Grazia Sorrenti
c/o Studio Legale Avv. Natale Arena
Viale Principe Umberto is. 238/C, n. 79/d
98122 Messina



L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese e cura della procedura.

Se l'immobile dovesse risultare 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Messina e pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio della Ediservice s.r.l., sul quotidiano "**La Gazzetta del Sud**", nonché sui siti internet "**www.tempostretto.it**", "**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) ed "**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) nonché sul Portale delle Vendite Telematiche.

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. Maria Grazia Sorrenti, Viale Principe Umberto, is. 238/C, n. 79/d - presso studio legale Avv. Natale Arena - telefono mobile 349/1796407, 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. Per tutto quanto non specificamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge alle quali si rinvia espressamente.

Messina, lì 14 Marzo 2018

*Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato
Avv. Maria Grazia Sorrenti n.q.*

*Avv. Maria Grazia Sorrenti
c/o Studio Legale Avv. Natale Arena
Viale Principe Umberto is. 238/C, n. 79/d
98122 Messina*



POSTILLA DI CORREZIONE

Il sottoscritto Avv. Maria Grazia Sorrenti, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, a parziale rettifica di quanto scritto a pag. 9 dell'avviso di vendita, precisa che <<Portale delle Vendite Telematiche>> deve leggersi ed intendersi <<Portale delle Vendite Pubbliche>>.

Messina, lì 14 Marzo 2018

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato

Avv. Maria Grazia Sorrenti n.q.

Firmato digitalmente da

**MARIA GRAZIA
SORRENTI**

CN = SORRENTI
MARIA GRAZIA
T = AVVOCATO
C = IT