

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva n. 312/2015 R.G.Es.

G.E.: Dott. Antonino ORIFICI -Professionista Delegato: Avv. Fabrizio GROSSO

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Fabrizio GROSSO, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Antonino ORIFICI, con provvedimento del 06 Dicembre 2017, premesso che bisogna procedere alla vendita dell'immobile pignorato nella procedura in epigrafe indicata,

AVVISA

che si procederà al compimento delle operazioni di **vendita senza incanto in un unico lotto**, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570-574 c.p.c. così come modificati dal DL n.83/15 convertito in L. 132/15 e s.m.i., avanti a sé, **presso il proprio studio, sito in Messina, Via Nicola Fabrizi 71**, del seguente immobile:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Rione Gazzi, Contrada Fucile Via 38/A pal. 17, scala A

Composto da cucina, n. 2 camere, soggiorno-pranzo, corridoio, bagno e n. 3 balconi, posto al piano terzo, con una superficie lorda complessiva di mq 99,63.

Prezzo base di vendita: € 86.360,00 (Euro ottantaseimilatrecentosessanta/00)

Rilancio minimo in aumento: € 2.000,00 (Euro duemila/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

FISSA

sino a giorno **11 Luglio 2018, alle ore 12:00**, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

giorno **12 Luglio 2018, ore 18:00**, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento composto da cucina, n. 2 camere, soggiorno-pranzo, corridoio, bagno e n. 3 balconi, posto al piano terzo, con una superficie lorda complessiva di mq 99,63.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, le finiture sono di buona qualità e gli ambienti sono regolarmente intonacati e tinteggiati, l'illuminazione e l'aerazione sono più che adeguate. Si rappresenta che solo il bagno necessita di interventi di ripristino a causa di perdite d'acqua.

L'immobile confina con il vano scala, altri alloggi e con il giardino di pertinenza dell'appartamento al piano terra.

Identificazione catastale

Foglio 132 mappale 1068 subalterno 11, categoria A/4, classe 10, superficie catastale 98 mq; composto da vani 5, posto al piano 3, rendita: € 123,95.

Giudizio di conformità edilizio-urbanistica e catastale

Il C.T.U. incaricato non ha riscontrato difformità.

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Spese condominiali (per le quali l'acquirente sarà obbligato in solido con gli esecutari): €. 2.979,36 per l'anno 2017; per l'anno 2018 l'ammontare delle spese è ancora in fase di determinazione.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni: Iscrizione volontaria a favore di *omissis*, contro *omissis* – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Pignoramenti: Atto di pignoramento che dà luogo alla presente procedura.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato da uno dei proprietari.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia dell'Arch. Giuseppe Puglisi, depositata in atti, alla quale si rinvia per maggiori informazioni tecniche.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. 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;
2. 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;
3. 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente 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;

4. è esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a seguito dell'aggiudicazione;

5. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

6. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c; il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente in caso di gara;

7. con la presentazione dell'offerta, dovrà essere depositato anche un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a *“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 312/2015 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Fabrizio Grosso”* per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (l'offerente può versare anche una cauzione più alta);

8. le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento sarà di € 2.000,00 (Euro duemila/00). Di tali operazioni verrà redatto processo verbale. 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;

9. il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a *“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 312/2015 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Fabrizio Grosso”*, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. N° 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

10. 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 della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo);

se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Non verranno considerate offerte pervenute fuori termine, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

11. ai sensi 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 sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Fabrizio Grosso, sito in Messina, Via Nicola Fabrizi 71, entro il termine sopra indicato.

All'esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni per la vendita.

2. L'offerta, redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, dovrà contenere:

a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare;

b) le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato e 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 rappresentante legale 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.

c) 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 base sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta (art. 571 co.2 c.p.c.);

e) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che comunque non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (l'offerente può anche indicare un termine inferiore a quello

stabilito nell'ordinanza per il versamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione dell'offerta migliore);

f) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente:

- di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né revocabile o risolubile per altri motivi) 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;
- che la vendita procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile, a sua cura e spese, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- di essere edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e, pertanto, di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/005 e s.m.i.);
- che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri.

b) assegno circolare bancario non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a **“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 312/2015 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Fabrizio Grosso”** per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (l'offerente può versare anche una cauzione più alta).

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, alla pubblicazione:

- a) sul quotidiano Gazzetta del Sud;
- b) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- c) sui siti internet www.tribunale.messina.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it, ove sarà pubblicata anche la relazione di stima e sul sito internet www.tempostretto.it;
- d) maggiori informazioni possono essere assunte contattando il professionista delegato (tel. e fax 090/670703)

CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode del bene pignorato.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico concordato con il professionista nominato custode al numero 090/670703.

Messina, 26 Aprile 2018

Il Professionista delegato

Avv. Fabrizio Grosso

