

**TRIBUNALE DI MESSINA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****(5° esperimento di vendita)****Procedura esecutiva immobiliare n°169/93**

L'Avv. **ATTILIO DE GREGORIO**, associato **A.L.P.E.F.** con sede in Messina, Via Tommaso Cannizzaro n° 168, delegato alla vendita dei cespiti pignorati nella procedura esecutiva n°169/1993 R.G.E. in sostituzione dell'avv. Giuseppe Carmelo Cucinotta,

- o 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 nel proprio studio in Messina, Via XXIV Maggio n. 67 e nella sede dell'A.L.P.E.F;
- o considerato che i precedenti esperimenti di vendita sono andati deserti per mancanza di offerenti;
- o vista l'ordinanza del 26 febbraio 2018 con cui il G.E. dott. Giuseppe Minutoli ha rimodulato la delega delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., autorizzando a procedere ad una nuova vendita con ribasso del 20% rispetto all'ultimo prezzo a base d'asta;

**A V V I S A**

che il **27 LUGLIO 2018, ore 12,00**, nei **locali dell'A.L.P.E.F. in Messina, via Tommaso Cannizzaro 168**, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili siti in Messina, Villaggio Spartà, Condominio Residence Piano Torre, S.S. 113 Via Nazionale 15, contrada Piano Torre, e precisamente:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1: piena proprietà** dell'appartamento (risultante dalla fusione di due unità immobiliari contigue) in pessime condizioni di manutenzione al secondo piano dell'edificio C, della superficie lorda di mq. 190 circa, costituito da ampio salone, quattro camere, cucina, doppi servizi e quattro balconi coperti.

Costituiscono pertinenza dell'appartamento la soprastante terrazza di mq. 150 circa e due posti auto ricavati nel sottostante portico contraddistinti con i numeri 2 e 3.

Nel C.U., in ditta aggiornata, l'appartamento è contraddistinto al **foglio 4 mappale 243 subalterno 32**, categoria A/2, classe 10, rendita € 209,17 e **subalterno 33**, categoria A/2, classe 10, rendita € 232,41, mentre i posti auto sono contraddistinti con il **subalterno 2**, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq 9, rendita €6,97 e con il **subalterno 3**, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq 9, rendita €6,97.

**L'appartamento necessita di urgenti interventi manutentivi a causa di infiltrazioni di umidità provenienti dalla terrazza e dalla facciata dell'edificio.**

L'immobile è libero.

**PREZZO BASE: euro 78.600,00**

**OFFERTA MINIMA euro 58.950,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00**

**LOTTO 2: piena proprietà** di un box auto, diviso in due locali con ingressi autonomi, sito al piano terra della palazzina E, della superficie complessiva lorda di mq. 35 circa, distinto nel C.U., in ditta aggiornata, al **foglio 4 mappale 243 subalterno 20**, categoria C/2, classe 4, rendita € 68,84.

L'immobile è libero.

**PREZZO BASE: euro 4.860,00**

**OFFERTA MINIMA euro 3.645,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00**

### **PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMOBILI**

Gli immobili risultano meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto ing. Giovanni Belardi depositata in Cancelleria il 12.01.2012 ed allegata al fascicolo della esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

In particolare, dalla relazione di stima risulta che l'appartamento ed il box auto fanno parte di un complesso costruito in base alla licenza edilizia n. 8515 rilasciata dal Comune di Messina il 12.09.1985. L'abitabilità è stata rilasciata per il complesso in data 13.03.1989 **ad eccezione dell'appartamento costituente il Lotto n. 1 perché non ispezionato.**

Il CTU ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto di quanto pignorato e le risultanze catastali; tali difformità dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario e di tali spese si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Gli immobili non sono dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE).

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate in **busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Messina - Via XXIV Maggio n°67 - entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta per l'acquisto dell'immobile potrà essere presentata, oltre che personalmente, anche a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma).

2) Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

a) le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);

b) il nome del professionista delegato;

c) la data delle vendita.

**Nessuna altra indicazione** - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - **deve essere apposta sulla busta.**

3) L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), dovrà contenere:

- **un assegno circolare non trasferibile – intestato: “PROCEDURA 169/93 REG. ES. TRIBUNALE DI MESSINA” - di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione** (e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto);
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuali indirizzo mail o di posta certificata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), con acclusa fotocopia del documento di identità dell'istante e del codice fiscale;
  - 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 o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;
  - se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata;
  - se l'offerta è presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;
  - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA od il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
- i dati identificativi della procedura e del bene per il quale la domanda è presentata;
- l'indicazione del prezzo offerto (**che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta**), del modo e del tempo del pagamento che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'esonero della procedura esecutiva dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'Attestato di Prestazione Energetica e l'impegno dell'offerente di provvedervi direttamente in caso di aggiudicazione.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al professionista delegato per l'apertura delle buste, per la deliberazione sull'offerta (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti) e per l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. è fissata per il giorno **27.07.2018, ore 11,50 presso la sede dell'ALPEF in Messina, Via Tommaso Cannizzaro 168.**

2) L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

### 3) L'offerta è inefficace se:

a) perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;

b) il prezzo offerto è inferiore a quello minimo;

c) l'offerente presta cauzione non conforme alle modalità ed all'importo sopra indicati.

4) In caso di unica offerta valida, si procederà senz'altro all'aggiudicazione se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base.

*Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione (ove comunque venga rispettato il limite dell'offerta minima) qualora non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc ed il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.*

5) In caso di pluralità di offerte valide (in esse comprese anche le offerte per un prezzo inferiore a quello base ma non al minimo sopra indicato), si procederà **a gara sulla base dell'offerta più alta** e con il rilancio minimo sopra rassegnato. Ogni rilancio dovrà essere effettuato nel termine perentorio di tre minuti. Il bene verrà aggiudicato a chi, all'esito dei rilanci, offrirà il prezzo più alto.

Tuttavia, se all'esito della gara il prezzo finale dovesse risultare inferiore al prezzo a base d'asta, non si procederà all'aggiudicazione qualora risulti presentata un'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

Se, invece, la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato – ove ritenga che non vi siano concrete possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del miglior offerente oppure – nel caso di più offerte di pari valore - a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; tuttavia, se sono state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo della migliore offerta o di quella presentata per prima è inferiore al prezzo base del presente avviso di vendita, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.

AI FINI DELLA INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA SI TERRA' CONTO DELL'ENTITA' DEL PREZZO, DELLE CAUZIONI PRESTATE, DELLE FORME E DEI TEMPI DEL PAGAMENTO E DI OGNI ALTRO ELEMENTO UTILE INDICATO NELL'OFFERTA.

6) Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

7) **In caso di aggiudicazione**, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione, nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione; e ciò mediante due distinti assegni circolari bancari non trasferibili intestati: "**PROCEDURA 169/93 REG. ES. DEL TRIBUNALE DI MESSINA**";

7.1 L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il sito *Internet* del Tribunale.

7.2 Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

7.3 Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

8) **Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta, la mancanza di certificazioni richieste dalla vigente normativa, la mancanza di qualità, l'esistenza di oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per 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 tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, saranno liberati a cura del custode giudiziario.

9) Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;
- d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione,

**sarà esperita una nuova vendita** in data che sarà fissata con separato avviso.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano "GAZZETTA DEL SUD" ed integralmente sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e sui siti Internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it).

Sui detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Attilio De Gregorio in Messina, Via XXIV Maggio n°67 (tel. 0906413095 cell. 3287377354 – mail: [attiliodegregorio@virgilio.it](mailto:attiliodegregorio@virgilio.it)).

**Per fissare una visita degli immobili è necessario prenotare la richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche.**

*Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.*

Messina, 3 maggio 2018

Il Professionista Delegato  
(avv. Attilio De Gregorio)

