

TRIBUNALE DI MESSINA

Procedura esecutiva Immobiliare n. 249/2017 R.G. Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Manlio Greco, con studio in Messina, via Scite n. 2, delegato, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano, con provvedimento del 30.04.2018, notificato a mezzo pec in data 03.05.2018, al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato in calce descritto

AVVISA

che il giorno **29.10.2018 alle ore 16:30** presso lo Studio del professionista delegato sito in Messina, via Scite n. 2, avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 - 574 c.p.c. così come modificati dal D.L. 27.06.2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2015 n. 132.

La vendita avrà luogo in **unico lotto**.

Prezzo a base d'asta: euro 50.320,00 (cinquantamilatrecentoventi/00).

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.500,00 (millecinquecento/00)

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., le stesse non saranno efficaci se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo indicato nell'avviso di vendita.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- a) Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.
- b) Nel caso di 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.

Le offerte, debitamente sottoscritte dovranno:

- a) essere presentate in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 c.p.c. soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'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 - deve essere apposta sulla busta) presso lo Studio del Professionista delegato alla vendita sito in Messina, via Scite n. 2, entro e non oltre le ore dodici del giorno che precede la vendita. Il suddetto deposito potrà essere effettuato ogni giorno dal lunedì al venerdì nel rispetto dei seguenti orari: dalle ore 09:00 alle ore 12:00 e dalle ore 16:00 alle ore 18:00; lo studio del Professionista delegato rimane aperto il giorno che precede la vendita.

- b) Essere redatte in carta semplice con bollo di €. 16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni sulle condizioni generali di vendita, contenere la denominazione della procedura con l'indicazione del relativo numero di ruolo generale, 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 anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita; si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) allegando fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità (o del legale rappresentate della società), nonché recapiti telefonici e di posta elettronica ordinaria o certificata dell'offerente; l'offerta dovrà, altresì, contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- c) essere corredate da un assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 249/2017 R.G. Es. – Professionista delegato avv. Manlio Greco*" **di importo pari al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base) che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta e che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è

l'importo minimo a pena di inefficacia; l'offerente può versare anche cauzione più alta.

Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.

Se l'offerente è coniugato ed 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 legale rappresentante 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.

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicchè, in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà 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 data **29.10.2018 alle ore 16:30** presso lo studio professionale dell'Avv. Manlio Greco davanti al suddetto Professionista delegato verranno aperte le buste contenenti le offerte e, successivamente, si delibererà sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c. In caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

La parte aggiudicataria **entro centoventi (120) giorni** dall'aggiudicazione, suscettibili di sospensione feriale dal 1 al 31 agosto, - salva la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza della aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione, dovrà versare al Professionista delegato la differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del Delegato, quindi al professionista n.q., a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla Procedura esecutiva ed al Professionista delegato 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. Si precisa che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore.

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali). A tale ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dovrà dispensare esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio sito in

Messina, via Scite n. 2.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Abitazione di tipo popolare a piano terra in Messina, via Cherubini n. 55, Rione Valle degli Angeli con superficie pario a circa 74,00 mq, censita nel N.C.E.U. di Messina al fg. 133, particella 184, sub 5, categoria A/4, cl. 10, **consistenza 4,5 vani catastali.**

Notizie urbanistiche:

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967 e, pertanto, senza rilascio di licenze o concessioni in conformità con l'allora vigente legislazione urbanistica; inoltre, in riferimento al vigente P.R.G. del Comune di Messina, l'immobile in oggetto ricade in zona omogenea **B5b**.

La distribuzione interna, allo stato attuale, presenta lievi differenze rispetto alla planimetria catastale; infatti, il vano indicato come cucina è stato adibito a camera per i figli e nel vano di accesso è stato realizzato un angolo cottura. Si ritiene che per tali lievi differenze, poiché non determinano aumento di volume né di superficie, non sia necessario effettuare alcuna nuova catastazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 dall'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.

L'immobile viene venduto libero di iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e

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 carico dell'aggiudicatario.

I dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico verranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e, come stabilito nell'ordinanza di delega, sul quotidiano “**Gazzetta del Sud**”, sul sito internet www.tempostretto.it, sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it a cura della EDISERVICE s.r.l., sul Portale delle vendite pubbliche a norma dell'art. 490 c.p.c., sul sito www.venditegiudiziali.it nonché mediante affissione all'Albo del Tribunale.

La relazione di stima, unitamente all'avviso di vendita, verrà pubblicata sui suindicati siti www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del Professionista Delegato, **avv. Manlio Greco** (recapito telefonico: 339/6566139; pec: avv.manlio.greco@pec.giuffre.it; mail: manlio.greco@virgilio.it).

La visita dell'immobile potrà essere effettuata, previo appuntamento telefonico, tramite il Custode Giudiziario, **avv. Manlio Greco** (recapito telefonico 339/6566139; pec: avv.manlio.greco@pec.giuffre.it; mail: manlio.greco@virgilio.it).

Messina lì 13.07.2018

Avv. Manlio Greco