

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

- Seconda Sezione Civile -

PROC. ESEC. IMM. N. 305/2015

- AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO -

Il sottoscritto Avv. Danilo Burgio, custode giudiziario e professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva recante n.R.G.Es.IM 305/2015 giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Messina, dott. Danilo Maffa, notificata a mezzo p.e.c. in data 25.05.2017, visti gli artt. 591 bis e 570 e ss. c.p.c., così come novellati dal D.L. n. 83/2015, poi convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015

PREMESSO

- che veniva fissata la data del 17 luglio 2018, ore 10,00 per l'espletamento del primo tentativo di vendita senza incanto dell'immobile staggito;
- che la suddetta vendita andava, però, deserta per mancanza di offerte di acquisto, come da verbale di pari data;
- che, pertanto, in ossequio alla normativa vigente, si rendeva necessario fissare un'altra data per l'esperimento di un secondo tentativo di vendita senza incanto.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Avv. Danilo Burgio, *n.q.* di custode giudiziario e professionista delegato alla vendita

AVVISA

che in data **27 settembre 2018, ore 10,00**, presso la sede di ADVG Messina, corrente in Messina, via XXIV Maggio, 129, c/o Studio Legale Pugliatti, si procederà al secondo tentativo di **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato – *infra* descritto – di cui alla suddetta procedura esecutiva n. 305/2015 R.G.Es.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come da relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio, trattasi di unità immobiliare urbanisticamente destinata a bottega, sita in Messina, al piano

terra di via Marco Polo n°435/D, identificata al catasto al foglio 144 part. 220 sub. 6, con annessa quota della corte antistante appartenente al sub. 74 (bene comune non censibile) e posto auto, di classe 4 consistenza 77 mq., superficie catastale 85mq., rendita 318,14.

Il bene, nella specie, si presenta adibito alla produzione ed alla vendita di pane; l'ambiente è composto da un unico grande vano nella cui zona retrostante si rinvengono un anti w.c. ed un w.c.

Appartiene al medesimo locale un posto auto scoperto che si trova alle spalle della via Marco Polo, all'interno del complesso.

Nel P.R.G. del Comune di Messina, l'immobile in oggetto, assieme alle pertinenze, ricade in zona B4C ed è, come da elaborato peritale, munito di agibilità ai fini urbanistici ed igienici, giusta certificazione del Sindaco di Messina del 22.02.1994.

L'immobile è attualmente annoverato nella categoria catastale C/3 (laboratorio).

Le spese di regolarizzazione urbanistica e quelle per l'aggiornamento catastale (procedure docfa per inserimento sub. 74 e correzione da C/3 a C/1) ammontano in totale – come da relazione peritale – ad € 600,00, importo quest'ultimo già conteggiato nel valore d'asta.

Ai fini della vendita, in ottemperanza all'ordinanza del G.E. del Tribunale di Messina notificata in data 25.05.2017, si precisa che:

- 1) **Lotto unico**: unità immobiliare sita in Messina, via Marco Polo 435/D, costituita da un locale adibito a bottega, piano terra, di circa 77 mq., censita al Catasto di Messina, N.C.E.U. al foglio 144 part. 220 sub.6, categoria C/3, classe 4, superficie catastale 85 mq, rendita € 318,14, con annessa quota della corte antistante (bene comune non censibile) e posto auto sul retro del complesso nel parcheggio all'aperto;
- 2) **Il prezzo base** della vendita, determinato secondo le risultanze della Consulenza Tecnica d'Ufficio in atti e **ribassato nella misura del 5% rispetto alla vendita precedente** nonché la misura minima dell'aumento delle offerte (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) vengono così fissati:

Prezzo base **€ 89.560,80**; **Aumento minimo di € 2.500,00**, in caso di gara.

Si precisa che l'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta.

3) **Le offerte d'acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, sottoscritte ed in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Messina, via Sant'Agostino, 24, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente alla vendita, nel rispetto dei giorni non festivi e degli orari di apertura al pubblico (lunedì e mercoledì dalle ore 9.30 alle ore 11.30, oltre al giorno precedente la vendita dalle ore 9.30 alle ore 12.00).

Le offerte dovranno contenere:

- a) l'indicazione del numero della procedura;
- b) l'indicazione del professionista delegato;
- c) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e, ove vi fossero più lotti, del lotto di riferimento; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita nella medesima procedura, in una stessa udienza, potrà fare offerta valida dichiarando di volerne acquistare solo uno; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad una somma pari al 75% del prezzo base per come sopra indicato;
- e) del tempo e del modo del pagamento - che dovrà avvenire entro centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza - e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- f) dei dati identificativi dell'offerente (allegando copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità o certificato camerale aggiornato) quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (che non potrà essere persona diversa dall'offerente e che dovrà essere presente nel luogo dell'esperimento

della vendita, nella data ed all'ora sopra specificati); 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;

- g) l'espressa dichiarazione di avvenuta presa visione della perizia di stima in atti, dell'ordinanza di vendita e dei successivi provvedimenti che ne disciplinano lo svolgimento;
- h) ed essere corredate, a titolo di cauzione, da un assegno circolare bancario non trasferibile intestato "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 305/2015 R.G.Es. – Professionista delegato Avv. Danilo Burgio*", di importo non inferiore - a pena di inefficacia - al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di decadenza, e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta stessa. L'offerente potrà versare anche una cauzione maggiore.

In ogni caso, l'offerente sarà tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita, sicché, in caso di mancata presentazione, 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 alla gara sulla base dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto a quello di aggiudicazione.

Al momento del deposito, sull'esterno della busta contenente l'offerta verranno annotati, a cura dello stesso professionista delegato o di un suo incaricato, i seguenti dati: il nome ed il cognome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nonché la data fissata per l'esperimento della vendita.

4) In data **27 settembre 2018, alle ore 10,00**, presso la sede di ADVG Messina sita in Messina, via XXIV Maggio, 129 (c/o Studio Legale Pugliatti), alla presenza del professionista delegato, si procederà all'apertura delle buste, contenenti le offerte; in pari data, successivamente all'apertura delle buste, si delibererà sulle stesse offerte, sentite le parti ed i creditori eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

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.

5) **L'aggiudicatario, a pena di decadenza** e conseguente perdita della cauzione, entro e non oltre il termine di centoventi giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, dovrà consegnare al professionista delegato presso lo studio del professionista delegato in Messina, via Sant'Agostino, 24 - a mezzo assegni circolari bancari non trasferibili intestati al "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 305/2015 R.G.Es. – Professionista delegato Avv. Danilo Burgio*", ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito -, la somma corrispondente al prezzo d'acquisto, detratta la somma già versata a titolo di cauzione nonché l'ulteriore somma corrispondente alle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal Professionista medesimo tenuto conto della tipologia dell'acquisto, fatta salva l'eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

6) **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; 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 presente vendita, in quanto vendita forzata, è esclusa dall'ambito di applicazione delle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità del bene venduto, né potrà essere revocata per alcun altro motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità del bene venduto ed eventuali altri oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o, ancora, eventuali spese condominiali, relative all'anno corrente ed all'anno precedente il momento dell'acquisto, che non siano state pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nelle perizie estimative in atti, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo, indennità e riduzione di prezzo, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella valutazione estimativa dei beni.

L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali 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 volere assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; formalità pregiudizievoli che, ove esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese della Procedura.

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

Nel caso in cui l'immobile dovesse essere occupato dal debitore o da terzi non muniti di titolo, la liberazione del compendio sarà effettuata a cura del Professionista delegato e custode.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Professionista delegato presso lo studio del medesimo in Messina, via Sant'Agostino, 24.

Copia del presente avviso, nonché una copia della consulenza tecnica di stima in atti e del suddetto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare saranno inoltre pubblicati sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it nonché sul sito www.asteavvisi.it.

La pubblicazione sarà, altresì, effettuata sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito del quotidiano locale *Tempostretto*, all'indirizzo www.tempostretto.it.

Si precisa che ogni ulteriore informazione circa le modalità di presentazione di offerta irrevocabile d'acquisto e l'eventuale visita dell'immobile posto in vendita potrà essere richiesta al sottoscritto custode e professionista delegato attraverso i seguenti recapiti:

- email: avv.daniloburgio@gmail.com

- tel: 090.3697630 (orari di ufficio)

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa, in ogni caso, riferimento ai provvedimenti in atto concernenti la vendita ed alle norme di legge in materia.

Messina, lì 17.07.2018

Avv. Danilo Burgio, n.q.