

TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

ORIGINALE

Esecuzione imm. n. 94/2017 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DANILO MAFFA
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. OTTAVIA ROTOLO
DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. OTTAVIA ROTOLO

AVVISO DI VENDITA

- Vista l'Ordinanza dell'11 aprile 2018, emessa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Messina, con la quale è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 94/2017 R.G.E.I. e stante la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

Considerato che si deve procedere all'esperimento di vendita del compendio pignorato,

Il professionista delegato Avv. Ottavia Rotolo

AVVISA

che il giorno **Venerdì 21 dicembre 2018, alle ore 16.15**, presso il Tribunale di Messina, AULA "B", Piano Terra, avrà luogo la vendita **senza incanto**, ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., del bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Giuseppe Puglisi ed allegata al fascicolo dell'esecuzione. La suddetta perizia, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, dovrà essere consultata dall'eventuale offerente.

Secondo quanto accertato dal perito, l'unità immobiliare di cui al lotto unico è stata costruita in data antecedente all'anno 1967 ed è stata realizzata dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.).

È stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti. In particolare, con riferimento alla Conformità urbanistico edilizia, sono state riscontrate le seguenti difformità: - *ampliamento del vano cucina attraverso la chiusura del balcone con struttura precaria di profilati di alluminio e vetro, regolarizzabili mediante art. 20 della Legge n. 4 del 16 aprile 2003* (oneri totali €63,75); - *ampliamento del wc attraverso la chiusura del balcone antistante il wc stesso con struttura in muratura. L'abuso non può essere sanato. Pertanto, per questa porzione di appartamento dovranno essere ripristinate le condizioni originarie mediante la demolizione delle parti eccedenti la sagoma originaria del vano wc* (oneri totali €5.000,00).

Per l'ottenimento della Conformità urbanistico-edilizia, deve essere preventivamente regolarizzata la situazione strutturale. Dopo la regolarizzazione Urbanistica del vano cucina, sarà necessario presentare in Catasto, mediante una pratica Docfa, la nuova distribuzione degli spazi interni dell'appartamento (oneri totali €350,00).

Spese condominiali aggiornate alla data del presente avviso: €1.780,40.

L'immobile è qui - di seguito - descritto:



TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

LOTTO UNICO - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Messina (ME), Villaggio Aldisio, Via Gioacchino Chinigò, Palazzina F, Scala 9. L'appartamento è costituito da cucina, letto matrimoniale, camera, corridoio, wc, ripostiglio, n. 2 balconi. L'appartamento posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 80,25.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione ed è identificato in Catasto al foglio 132, mappale 1154, sub. 24, categoria A/4, classe 8, composto da vani 5, piano III, superficie catastale mq 78. Totale escluse aree scoperte mq 76, rendita di €90,38.

PREZZO BASE D'ASTA DI **EURO 52.569,04.**

RIDUZIONE DEL 25% DEL PREZZO BASE: **EURO 39.426,78.**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA DI **EURO 3.000,00.**

La deliberazione sulle offerte di acquisto sarà preceduta, nella stessa data e luogo, alle ore 16.00, dall'apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

1. L'offerta dovrà essere presentata 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 alla vendita (avv. Ottavia Rotolo con studio sito in Via S. M. Alemanna, 25 - 98122, Messina (ME), aperto dalle ore 16,00 alle ore 19,00 e, comunque, dalle ore **09,30** alle ore **12,00** del giorno feriale precedente la data della vendita – data ultima per la presentazione dell'offerta - Tel. Studio legale 090/771588) e la data della vendita. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.
2. L'offerta di acquisto va redatta in carta semplice con bollo da €16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e dovrà contenere:
 - La denominazione dell'esecuzione immobiliare.
 - Le generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. **Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**
 - Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.
 - 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.



TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

- Se l'offerente agisce quale 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.
 - La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp.att. c.p.c.
 - I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
 - L'indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo sopra indicato come prezzo base per il lotto fino ad ¼ (25%): sono valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base.** Si precisa che il termine per il versamento del saldo e degli oneri tributari, non superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione (salva la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore) è il termine massimo.
3. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a **"Tribunale di Messina- Procedura esecutiva n. 94/2017, R.G. Es. Imm. – Professionista delegato avv. Ottavia Rotolo"**, per un importo pari al **10% del prezzo offerto o maggiore (e non del prezzo base)**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
4. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita, in caso di mancata presentazione e se la 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 si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. L'Ufficio comunque si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una 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. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
5. In caso di più offerte valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), 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 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 di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo; se le offerte sono tutte equiparabili al-



TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

lora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Non saranno 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. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad € 3.000,00 (tremila/00) per il lotto unico.

6. Il pagamento del residuo (saldo) prezzo, dei diritti e delle spese di trasferimento dovrà avvenire entro i **120 (centoventi) giorni** dalla data dell'aggiudicazione definitiva, pena la decadenza dall'aggiudicazione medesima con perdita del **10%** versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato tramite assegno bancario non trasferibile intestato come sopra ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, ovvero a mani del professionista delegato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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 compreso, 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'aggiudicatario, agli effetti del DM 22 gennaio 2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., dichiarandosi edotto sui contenuti dell'Ordinanza di vendita e sulle descrizioni dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà dispensare espressamente la procedura, mediante dichiarazione da inserire nell'offerta irrevocabile d'acquisto, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tale incombenza.

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

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e si fa espresso richiamo all'ordinanza di delega originaria dell'11 aprile 2018.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode giudiziario e delegato alla vendita, Avv. Ottavia Rotolo (richiesta direttamente tramite e-mail o sul Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche): **studiolegalerotologiandolfo@gmail.com** o telefono studio legale: **090.771588**).



TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e s.s. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione immobiliare o dal Cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato.

Il presente avviso sarà pubblicato sul quotidiano "**Gazzetta del Sud**" e sui siti internet: www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it (ove sarà pubblicata anche la relazione di stima), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La richiesta della visita dell'immobile dovrà essere effettuata direttamente presso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Messina, 05 settembre 2018

Il professionista delegato
(Avv. Ottavia Rotolo)

