

Tribunale di Messina
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Procedura esecutiva n. 96/2015 R.G.E.

Il sottoscritto **Avv. Augusto SAIJA**, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Messina, Dott. Daniele Carlo MADIA, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza depositata il giorno 25 febbraio 2017 e successiva conferma del primo ottobre 2018

AVVISA

che in data mercoledì **19 DICEMBRE 2018** alle ore **18,00**, nello studio professionale del sottoscritto, sito **in Messina, Via Ghibellina n. 9**, avrà luogo la vendita senza incanto in un unico lotto del bene immobile di seguito descritto, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c._

* * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Spadafora (Messina), Località Contura, Via Verdesca n. 1, posto al piano terzo, scala B, quarta elevazione fuori terra, facente parte del complesso denominato "Condominio Contura", costruito con la concessione edilizia n. 92/81 e n. 55/82 del 19/04/1983 del Sindaco del Comune di Spadafora; composto da ingresso, cucina, bagno, due camere da letto, ripostiglio, soggiorno e due balconi. Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 110,00. Identificato al catasto fabbricati del comune di Spadafora al foglio 4, particella 1344, subalterno 55, categoria A/4, classe 7, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 111 mq, rendita catastale € 244,24. Le condizioni della struttura risultano nella media ed anche le finiture interne. La copertura del fabbricato è a terrazzo.

L'unità immobiliare ha una classe energetica "G", come da attestato di certificazione energetica in atti.

PREZZO BASE: Euro 60.320,25

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:

Euro 1.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

* * *

Notizie urbanistiche e catastali: dalla relazione di consulenza tecnica in atti risulta che nel vigente piano regolatore l'immobile ricade in zona B1 di completamento.

Altre informazioni: l'immobile è allo stato abitato dal debitore.

* * *

L'immobile sopra descritto si vende a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e gravami che, se esistenti al momento della vendita, potranno essere cancellati a cura e spese della procedura.

La liberazione dell'immobile dal debitore e da terzi sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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 quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

OFFERTE

Le offerte di acquisto dell'immobile sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e l'offerente è tenuto a presentarsi per il giorno fissato per la vendita. L'offerta, redatta in carta semplice ed in regola con il bollo nella sua misura vigente, deve essere presentata nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e tassativamente deve contenere: **a)** l'indicazione della procedura esecutiva; **b)** l'indicazione del Professionista delegato alla vendita; **c)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **d)** il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base suindicato fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base); **e)** il tempo ed il modo del pagamento; **f)** i dati identificativi dell'offerente dai quali risulti, se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, in caso di comunione legale dei beni, i dati identificativi del coniuge, nonché, se l'istante agisce in qualità di genitore esercente la potestà sul minore, con autorizzazione del giudice tutelare e con sottoscrizione dell'offerta da parte di entrambi i genitori; se persona giuridica: denominazione, sede, codice fiscale e/o partita iva e generalità complete del legale rappresentante *pro tempore* con copia fotostatica di un documento di identità di questi, nonché certificato del registro delle imprese se trattasi di società; **g)** in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in ipotesi di gara sull'offerta più alta; **h)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita; **i)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta dovrà essere allegata: la copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale e, in caso di acquisto in comunione, anche quella del coniuge; la valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri).

L'offerta dovrà essere completa, a pena di inefficacia, di assegno bancario circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, intestato a "Proc. esecutiva n. 96/2015 R.G.E." **di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)** con l'offerta di acquisto, da inserire nella busta contenente l'offerta, che dovrà poi essere chiusa.

Le offerte, unitamente alle copie fotostatiche dei documenti e dell'assegno, dovranno essere presentate in busta chiusa all'esterno della quale, a cura del Professionista o di suo delegato, verranno annotate esclusivamente: **1)** le generalità di chi materialmente provvede al deposito presentando l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente; **2)** il nome del Professionista delegato ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c.; **3)** la data della 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.

Le buste contenenti le offerte devono essere depositate presso lo studio professionale dell'avv. Augusto Saija, sotto pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno che precede la vendita.

Il suddetto deposito va effettuato nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dello studio (lunedì dalle ore 9,30 alle 12,30 e mercoledì dalle ore 16,00 alle ore 19,00), o comunque contattando preventivamente il Professionista delegato o un suo delegato al numero 090774825. Lo studio, in ogni caso, rimane aperto il giorno che precede la vendita (dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 16:00 alle 19:00).

Il giorno **DICIANNOVE DICEMBRE** alle ore **17:30**, presso lo studio del professionista delegato alla vendita, avv. Augusto Saija, in Messina, Via Ghibellina n. 9, le parti e gli offerenti sono convocati davanti al Professionista delegato, il quale aprirà le buste contenenti le offerte per poi deliberare sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, qualora presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c. Si precisa che se l'offerta sarà pari o superiore al valore dell'immobile come da prezzo base sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo sarà inferiore rispetto al prezzo sopra stabilito in misura non superiore ad un quarto, il Professionista delegato potrà far luogo alla vendita nell'ipotesi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Se vi saranno più offerte valide il Professionista inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta come previsto dall'art. 573 c.p.c.: 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. Se saranno state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sarà inferiore al valore dell'immobile sopra stabilito, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Si precisa altresì che ai fini dell'individuazione della migliore offerta, e dunque anche in assenza di adesione alla gara, il Professionista terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Inoltre, qualora il prezzo offerto all'esito della gara sull'offerta più alta fosse inferiore al valore dell'immobile sopra stabilito, il Professionista non farà luogo alla vendita nella sussistenza di istanze di assegnazione presentate ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Infine, nell'ipotesi di mancanza di offerte ricevibili, il Professionista provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione. Si precisa infine che nella vendita non verranno 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.

Entro il termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo a mani del Professionista delegato, nella sua qualità, dedotta la cauzione già a questi corrisposta, sul libretto bancario aperto dal Professionista delegato, il quale rilascerà un'attestazione di avvenuto versamento. Entro lo stesso termine, con le stesse

modalità appena vedute, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento nella misura indicata dal Professionista delegato, salvo conguaglio e conteggio finale.

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 della individuazione della migliore offerta.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura ed il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti previsti all'art. 587 c.p.c., come richiamati dall'art. 574, ultimo comma, c.p.c._

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto 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 impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it, sul sito internet www.asteanunci.it certificato dal Ministero con PDG 30/09/2009 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31.10.2006 e sul sito www.asteavvisi.it certificato dal Ministero con PDG 20.06.2011 incluso nell'elenco ex art. 3 e 4 DM 31.10.2006; sul quotidiano Gazzetta del Sud; con l'ausilio dell'ASTAlegale.net.s.p.a. (su www.astalegale.net; email:perugia@astalegale.net).

La relazione di stima dell'immobile, comunque, è depositata agli atti e può essere consultata a richiesta degli interessati, anche presso lo studio del Professionista Delegato, nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura sopra indicati, preferibilmente previo appuntamento telefonicamente concordato.

Custode giudiziario dei beni oggetto di esecuzione è stato nominato, in sostituzione del debitore, lo stesso avv. Augusto Saija, con Studio in Messina, Via Ghibellina n. 9, tel. e fax 090774825. La richiesta di visita dell'immobile va formulata al custode esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo Professionista delegato, presso lo studio professionale dello stesso in Messina, Via Ghibellina n. 9.

Il Professionista Delegato e Custode

Avv. Augusto Saija

MESSINA, 15 ottobre 2018