

TRIBUNALE DI MESSINA
Procedura esecutiva immobiliare n. 107/2016 R.E.
- AVVISO DI VENDITA IN RETTIFICA -
relativo al VII^a esperimento

Il sottoscritto **Avv. Gabriele Maria Lo Prete**,

Vista l'ordinanza del 07-29/12/2017, con cui è stata disposta la vendita del compendio pignorato e oggetto dell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 107/2016 R.E. del Tribunale di Messina e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 bis cpc;

Visto il provvedimento del 17/09/2019, con cui è stato autorizzato un ulteriore ciclo di tre vendite;

Ritenuto che allo stato può essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e può essere disposta la convocazione delle parti e degli offerenti davanti al Professionista delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti, riservando al prosieguo, ove occorra, la fissazione di un ulteriore esperimento di vendita;

Vista la relazione di stima depositata agli atti della procedura;

Visto l'avviso con cui è stata fissata al 20/5/2020 la vendita senza incanto del compendio pignorato, con termine fino alle ore 12 del 19/5/2020, per la presentazione delle offerte;

Visti la circolare del Presidente della seconda sezione civile del 9/4/20 e il decreto presidenziale del 29/4/20 n. 20, con cui sono state sospese le vendite immobiliari sino al 31/5/20

differisce

la vendita già fissata (per il 20/5/20) **al 22/7/20 alle ore 15.00**, alle medesime condizioni di cui all'avviso di vendita precedente, presso il recapito del Professionista delegato sito in Messina, via A. Cappellini n. 8, e avanti al Professionista delegato, avrà luogo l'esame delle offerte pervenute per la vendita senza incanto del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Alessandra Abate ed allegata al fascicolo dell'esecuzione ed in particolare:

Unico lotto:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad una casa singola con terreno circostante siti in comune di Messina, Villaggio Santo Stefano Medio, Contrada Cantalupo. Consiste in una casa singola ad una elevazione fuori terra, oltre sottotetto e terreno circostante. Al piano terra si compone, di fatto, di un salone con angolo cottura, due vani e bagno oltre disimpegno. Il sottotetto è di fatto diviso in quattro vani oltre Wc, ed è dotato di un terrazzino. Al fabbricato è annesso un terreno circostante lo stesso di circa mq 4.396, compreso un piccolo fabbricato rurale. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1801 oltre terreno circa mq 4.396.

Identificato in catasto:

- foglio 173 mappale 1143 categoria A/4, classe 8, composto da vani 6, posto al piano T-1, - rendita: Euro 108,46.

- foglio 173 mappale 637, Qualità classe: Fabbricato rurale, della superficie catastale di mq 41.

- foglio 173 mappale 654, Qualità classe: Agrumeto, della superficie catastale di mq 2490, Reddito Dominicale: Euro 90,02.

- foglio 173 mappale 927, Qualità classe: Pascolo Arb., della superficie catastale di mq 480, Reddito

Dominicale: Euro 0,62.

- foglio 173 mappale 928, Qualità classe: Sem.Irr.Arb., della superficie catastale di mq 360, Reddito Dominicale: Euro 8,18.

- foglio 173 mappale 1142, Qualità classe: Agrumeto, della superficie catastale di mq 318, Reddito Dominicale: Euro 11,50.

- foglio 173 mappale 1144, Qualità classe: Pascolo Arb., della superficie catastale di mq 496, Reddito Dominicale: Euro 0,64.

- foglio 173 mappale 1147, Qualità classe: Agrumeto, della superficie catastale di mq 211, Reddito Dominicale: Euro 7,63.

Prezzo base d'asta: €.26.064,00

Offerta minima: €.19.548,00

Rilancio minimo in caso di aumento: €.3.000,00

PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Ing. Riccardo Galatà, allegata al fascicolo dell'esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la Procedura Esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

La relazione descrittiva e la perizia di stima possono essere visionate da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta presso lo studio professionale dello scrivente delegato, sito in Messina, via A. Cappellini n. 8, previo appuntamento chiamando il numero 349 3744315.

Il bene immobile sopra descritto può essere visitato previe intese ed appuntamento con il sottoscritto delegato che è stato nominato anche Custode giudiziario.

La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte alle seguenti condizioni:

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto.

1. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato, presso il proprio studio professionale sito in via A. Cappellini n. 8 e rivolgendosi allo stesso (recapito telefonico 3493744315).

2. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 12.00 del 21.7.2020** in busta chiusa, presso lo studio professionale del professionista delegato Avv. Gabriele Maria Lo Prete, sito in Messina, via A. Cappellini n. 8.

3. Le offerte di acquisto, sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., salvo i casi previsti al comma 3° del richiamato articolo e possono essere formulate da chiunque, **eccetto il debitore**, personalmente oppure a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 del cpc. L'Avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare la procura speciale (notarile) di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte.

4. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 cpc, esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato (Avv. Gabriele Maria Lo Prete) e 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.**

5. Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione: 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.**

6. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre **120 giorni dalla data della aggiudicazione** - salva la previsione del pagamento rateale o di un termine inferiore come da offerta - pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% del prezzo proposto versato a titolo di cauzione. Il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a *"Tribunale di Messina - procedura esecutiva n. 107/2016 R.E. - professionista delegato Avv. Gabriele Maria Lo Prete"*.

7. che a seconda del valore del bene il delegato interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo (entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo);

8. L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

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 in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

9. Colui che materialmente provvede al deposito della busta dovrà, altresì, esibire un valido documento di riconoscimento.

10. L'offerta di acquisto, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€16,00), dovrà indicare:

a) il cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale, 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**) il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

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.

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;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c) indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). L'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto del prezzo indicato;**

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

e) l'espressa dichiarazione di essere edotto, ai sensi e per gli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

11. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

12. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina - procedura esecutiva n. 107/2016 R.E. - professionista delegato Avv. Gabriele maria Lo Prete*" di un importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

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.

13. 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 allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo.

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.

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 ed 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, nè 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 dalla 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.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti 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 stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.**

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

Resta a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versato sarà incamerato dalla Procedura.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att., se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.

Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

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

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

Il nominato custode giudiziario, Avv. Gabriele Maria Lo Prete, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile, ove possibile, o delegando un proprio collaboratore, ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.

La pubblicità obbligatoria sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine fissato per l'incanto.

La pubblicità avverrà mediante:

- Pubblicazione sui siti: www.tempostretto.it; www.tribunale.messina.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; <https://pvp.giustizia.it>.

- Affissione all'Albo del Tribunale.

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

Il nominato custode giudiziario, Avv. Gabriele Maria Lo Prete, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile, ove possibile, o delegando un proprio collaboratore, ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.

Maggiori informazioni ai seguenti recapiti:

Avv. Gabriele Maria Lo Prete n.q. di delegato alla vendita e custode: tel. 09049599 - 3493744315.

Messina, 14.05.2020

**Avv. Gabriele Maria Lo Prete n.q.
di Professionista delegato alla vendita**

