Associazione Professionale
Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari
A. P. E. I. M.
Via N. Fabrizi, n. 121 is. 189 - 98123 Messina
P. IVA e C.F.: 02 911 220 834
Tel. e Fax 090.6783616

Tribunale di Messina

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON ULTERIORE RIBASSO DEL PREZZO BASE

Procedura esecutiva n.177/2014 R.G.E. - promossa dalla Unicredit Credit Management Bank S.p.A. - contro "omissis"

La sottoscritta Avv.Nunziata Giffrida, delegata dal G.E. presso il Tribunale di Messina Dott. Pietro Rosso, ai sensi dell' art. 591 bis c.p.c. con Ordinanza del 06/12/2017 notificata il 27/12/2017

AVVISA

che in data **26 febbraio 2019 alle ore 17,00** nei locali dell' **A.P.E.I.M., in Messina, Via Nicola Fabrizi n.121 is.189,** avrà luogo la vendita senza incanto in un unico lotto dei seguenti immobili ai sensi e con le modalità di cui agli art.570 e ss. c.p.c.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento sito in Messina Via Piazza Martiri D'Ungheria Is.8/B Pal A int.6 (Via Alessandro Manzoni).

Detto immobile posto al secondo piano (terza elevazione f.t.) si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, tre camere (di cui una con cabina armadio), un bagno ed un disimpegno per una superficie lorda complessiva di circa mq.125,65 oltre due balconi.

Annesso lastrico solare posto al terzo piano terzo (quarta elevazione f.t.) della superficie lorda complessiva di circa mq.112,99.

L'appartamento nel Catasto fabbricati è riportato al **foglio 108 particella 702 sub.39,** ZC 1, Cat.A/4, Classe 3, vani 4, Rendita €.150,81, Via Alessandro Manzoni, piano 2, interno 9 (già foglio 108 particella 703 sub.9 giusta variazione per bonifica identificativo catastale del 21/02/2014 n.65447.1/2014 in atti dal 21/02/2014 protocollo ME0093340).

Il lastrico solare è riportato al **foglio 108 particella 702 sub.56,** lastrico solare, consistenza mq. 96, Via Alessandro Manzoni n.9 piano 3 (già foglio 108 particella 703 sub.26 giusta variazione per bonifica identificativo catastale del 21/02/2014 n.65464.1/2014 in atti dal 21/02/2014 protocollo ME0093340).

PREZZO BASE: euro 73.800,00 (già euro 82.000,00 già euro 91.000,00)

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: euro 2.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Notizie urbanistiche: Dalla relazione di stima in atti risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore all'01 settembre 1967.

Rispetto alla costruzione originaria, in mancanza delle dovute

autorizzazioni e/o Concessioni, sono state apportate delle modifiche, consistenti nella diversa distribuzione interna degli spazi e nella realizzazione di un balcone sul prospetto a nord-est prospiciente sul cortile condominiale. Per come riportato nella perizia di stima tali modifiche sono regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria.
L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle vigenti disposizioni in materia di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti dell'Art.40 della legge 28/02/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro il termine previsto nella normativa.
Nella perizia si evidenzia altresì che l'androne del palazzo, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato recentemente manutenzionato mentre il solaio di coperture dello stesso fabbricato, nonché le pareti, risultano interessati da fenomeni di infiltrazione di umidità che hanno prodotto diffusi degradi delle finiture. Proprio a causa delle precarie condizioni di manutenzione il solaio è stato puntellato con un sostegno metallico.
Di tutto ciò si è tenuto conto nella relazione di stima, alla quale si fa pieno riferimento come se qui integralmente riportata e trascritta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) l'offerta di acquisto degli immobili è irrevocabile ai sensi dell'art.571 c.p.c. e l'offerente è tenuto a presentarsi per il giorno fissato per la vendita;
2) l'offerta, in busta chiusa debitamente sottoscritta ed in regola col bollo vigente, deve essere depositata presso l'A.P.E.I.M. entro e non oltre le ore 12 del giorno che precede la vendita (non festivo). Il suddetto deposito va effettuato nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dell'Ufficio (giovedì dalle ore 16,00 alle ore 19,00); l'ufficio rimane in ogni **caso aperto il giorno che precede la vendita dalle ore 9.30 alle ore 12.00.**
Sulla busta, a cura del professionista o di un suo delegato, verranno indicate esclusivamente : 1) Le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente; 2) il nome del professionista delegato alla vendita; 3) la data di vendita.

L'offerta dovrà contenere:

a) **i dati identificativi dell'offerente** : cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi il

giorno della vendita); l'indicazione: dello stato civile, del regime patrimoniale della famiglia e, in caso di comunione legale dei beni, i dati identificativi dell'altro coniuge; se l'offerente agisce in qualità di genitore esercente la potestà su minore, l'offerta sarà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce nella qualità di rappresentante legale di persona giuridica o di altro soggetto dovrà allegare certificato della camera di commercio da cui risultino i poteri;

b) **l'indicazione del numero della procedura e del professionista delegato alla vendita;**

c) **l'indicazione del lotto di riferimento** ove vi siano più lotti, e dei dati catastali del bene per il quale è proposta l'offerta;

d) **l'indicazione del prezzo offerto** che potrà essere inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta come sopra indicato (sarà pertanto valida l'offerta che indichi un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base);

e) **il tempo e il modo del pagamento.** Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese correlate al trasferimento è 120 giorni; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve , rispetto a quello massimo di 120 giorni, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

f) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**

g) **l'espressa dichiarazione che, in caso di aggiudicazione,** avendo comunque avuto conoscenza dall'elaborato peritale della situazione degli impianti esistenti nell'immobile, **provvederà direttamente alla certificazione di conformità degli impianti** stessi **alle norme di sicurezza ed alla certificazione/attestato di qualificazione energetica** ai sensi del d.m. 22/01/2008 e del d.lg.s n.192/2005 e s.m.i., dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre le dette certificazioni, se non allegate alla perizia di stima.

h) in caso di offerta presentata da due o più soggetti, **l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**

3) all'offerta dovrà essere allegata: la fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale, ed, in caso di acquisto in comunione, anche quello dell'altro coniuge, se del caso della valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura - atto di

nomina- certificato camerale aggiornato);

4) l'offerta deve essere corredata da un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Messina - Proc.Es.n.177/2014 RGE Prof.Del avv.Nunziata Giuffrida, a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al **10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base). L'assegno dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. L'offerente può anche versare una cauzione più alta, ove riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita;

5) l'offerta per la vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerente dovrà presentarsi alla data fissata per l'asta; in caso di mancata presentazione, se l'offerta è unica e valida il bene sarà aggiudicato all'unico offerente non presente; in caso di più offerte si procederà in ogni caso alla gara sull'offerta più alta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente. In caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, abbia offerto il prezzo più alto (il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello sopra specificato; trascorso il tempo indicato dal professionista delegato prima della gara, senza ulteriori rilanci, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente).In assenza di adesione alla gara l'immobile verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta migliore (ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo - della cauzione prestata - della forma e tempo di pagamento del saldo prezzo). Se le offerte sono tutte equiparabili l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

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

In data **26 febbraio 2019 alle ore 16.00** nei locali dell' A.P.E.I.M., in Messina Via Nicola Fabrizi n.121 Is.189, davanti al professionista delegato, verranno aperte le buste contenenti le offerte ed alle ore **17,00** si delibererà sulle stesse.

Come già sopra detto, in caso di unica offerta pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso sino al limite del 25%)si procederà alla gara sull'offerta più alta.

Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione,e più precisamente :

- direttamente al creditore procedente, ai sensi dell'art.41 D.Lgs. 385/93 la somma corrispondente alla parte

ipotecaria del suo credito ;

- al professionista delegato, per mezzo di assegno bancario circolare non trasferibili intestato al Tribunale di Messina - Proc.Es.n.177/2014 RGE Prof.Del avv.Nunziata Giuffrida, la differenza tra quanto versato direttamente al creditore procedente ed il prezzo di aggiudicazione.

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento sempre mediante assegno bancario circolare non trasferibile, intestato come sopra detto, nella misura indicata dal professionista delegato in base alla tipologia di acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità (gli oneri e le spese legati alla vendita sono interamente a carico dell'aggiudicatario);.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

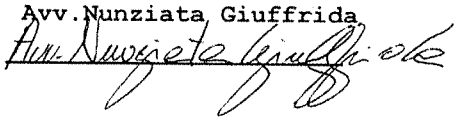
Si precisa inoltre che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia dei vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi o difformità, mancanza di qualità della cosa venduta , oneri di qualsiasi genere-ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento impianti alle leggi vigenti- spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Agli effetti del d.m. 22/01/2008 e del d.lg.s n.192/2005 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

L'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, gravami che, se esistenti al momento della vendita saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, se nominato.
Per quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico dovranno essere pubblicati sul quotidiano la Gazzetta del Sud ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'albo del Tribunale di Messina e sul portale delle vendite pubbliche nonché sul sito www.tempostretto.it e sul sito www.normanno.com.
La relazione di stima, unitamente all'avviso di vendita verrà pubblicata sui siti www.tribunale.messina.it, www.asteavvisi.it e www.asteannunci.it.
Il professionista delegato è stato nominato custode giudiziario e pertanto per qualsiasi informazione relativa alla vendita e/o per visitare l'immobile, sarà possibile contattarlo presso l'APEIM il lunedì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 ed il giovedì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 al n. di tel. 0906783616 o al n. 3382304044.
Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. del 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 c/o la sede A.P.E.I.M. di Messina

Avv. Nunziata Giuffrida



ALLEGATO
Foglio

COMUNE: MESSINA -
Via Piazza Martiri D'Ungheria Is.8/B Pal.A int.6 (Via Alessandro Manzoni)
DESCRIZIONE DEL BENE - appartamento p.2 sup.compl.lorda mq.125,65 ca oltre due balconi. Annesso soprastante lastrico solare della sup.lorda di ca mq.112,99
Prezzo base Euro 73.800,00
La perizia di stima è consultabile sui siti: www.tribunale.messina.it,www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it

Vendita senza incanto 26 febbraio 2019 ore 17,00;
luogo asta: A.P.E.I.M. Via Nicola Fabrizi n.121 Messina
Num.tel.per informazioni e visita degli immobili:
A.P.E.I.M. 090 678316 - 3382304044

G.E. Dott.Danilo Maffa - Professionista delegato Avv.Nunziata Giuffrida.
Rif.N.177/2014 RG Esec.Imm.