

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura Esecutiva n. 168/2015 R.G.E.IM.

G.E.: dott. Domenico Armaleo

Professionista Delegato: Avv. Alessio Mento

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Alessio Mento, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con provvedimento del 20.05.2020, rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati a carico di ... OMISSIS ... chiesta da ... OMISSIS ...

CONSIDERATO CHE

occorre stabilire le modalità di vendita senza incanto dei beni pignorati;
visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA CHE

si procederà all'esperimento di **vendita senza incanto** avanti a sé, presso il proprio studio in Messina, v. Mamertini is. 106 n. 17, dei seguenti beni:

LOTTO I -

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, via San Jachiddu 73, quartiere Ritiro/Tremonti, posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda di circa mq 139; composto da Ingresso, corridoio, cucina, 2 bagni, 3 stanze da letto, salone, 2 balconi. Trattasi di appartamento degli anni '80 con finiture di non particolare pregio e materiali impiegati di scarso livello. Presenta parecchie problematiche legate alle infiltrazioni provenienti dal soprastante terrazzo.

L'appartamento e l'intero stabile necessitano di corposa ristrutturazione.

Identificativi catastali: in catasto fabbricati: foglio 97 mappale 193 subalter-

no 9, categoria A/2, classe 10, composto da vani 6,5, - rendita: 302,13..

Stato occupazionale: occupato dai figli conviventi del debitore nella qualità di eredi beneficiati e che, nella medesima qualità ed a tale titolo, ne continuano il possesso, senza soluzione di continuità rispetto all'apertura della successione, iniziata dal 04/10/2015 stabilita attraverso accettazione di eredità con beneficio d'inventario.

Prezzo di vendita: €. 88.000,00# (pari al prezzo base ribassato del -17,5%, trattandosi della terza vendita, arrotondato per eccesso, giusta ordinanza di delega resa all'esito dell'udienza cartolare del 19.05.2020, punto 7).

Offerta minima ammissibile: €. 66.000# (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, giusta ordinanza di delega resa all'esito dell'udienza cartolare del 19.05.2020, punto 3 lett. "c").

Rilancio minimo in caso di aumento: €. 3.000# (pari al 3% del prezzo base arrotondato per eccesso, giusta ordinanza di delega resa all'esito dell'udienza cartolare del 19.05.2020, punto 5) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.

Per una migliore informazione sui fatti descritti si rimanda alla perizia dell'Ing. Ugo D'Amico depositata in atti.

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **15.11.2021 alle ore 12:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

FISSA

il giorno **16.11.2021 alle ore 16:00** per l'apertura delle buste e successiva deliberazione sull'offerta, nonché per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi

dell'art. 573 c.p.c..

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato sito in Messina Via Mamertini is. 106 n. 17 entro il termine sopra indicato.

All'esterno della busta devono essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal Professionista delegato all'inizio delle operazioni per la vendita.

2. L'offerta redatta in carta semplice in regola con il bollo di €. 16,00#, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società).

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.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta (art. 571 co.2 c.p.c.); l'offerente può anche indicare un termine inferiore a quello stabilito nell'ordinanza per il versamento del saldo del prezzo. Se l'offerta riguarda più lotti potrà versarsi una sola cauzione determinata con riguardo al lotto di maggior prezzo.

d) **il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;** detto pagamento dovrà effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato ad **<Tribunale di Messina - Procedura Esecutiva n. 168/2015 RGEs - Professionista delegato Avv. Alessio Mento>**, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

e) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente:

1. di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;

2. di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né risolvibile per altri motivi) 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; che la vendita procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; ed infine che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

3. di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/005)

f) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

a) fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri

b) assegno circolare non trasferibile intestato a < **Tribunale di Messina - Procedura Esecutiva n. 168/2015 RGEs - Professionista delegato Avv. Alessio Mento**> per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

4. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata; in mancanza, se la offerta è la sola presentata per quel lotto in questione, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di più offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

5. L'importo degli oneri tributari e delle spese della procedura, forfettariamente determinato nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, sarà comunicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo salvo successivo conguaglio e/o integrazione; il Professionista delegato provvederà al rendiconto delle spese e degli oneri tributari e provvederà a reclamare la differenza se dovuta o restituire l'eccedenza.

6. Salvo quanto previsto al successivo punto 7, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo delle spese dovranno essere depositati entro il termine indicato nell'offerta presso lo studio del Professionista in Messina, via Mamertini is. 106 n. 17 mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a <**Tribunale di Messina - Procedura Esecutiva n. 168/2015 RGEs - Professionista delegato Avv. Alessio Mento**> ovvero tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal Professionista delegato.

7. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario,

l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo 01.09.1993 n. 385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo studio del Professionista in Messina, via Mamerti-ni is. 106 n. 17, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

8. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma c.p.c e 177 disp.att.c.p.c.

9. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; per l'ipotesi di unica offerta con prezzo inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita ed istanza di assegnazione verrà dato corso alla richiesta di assegnazione siccome previsto dall'art. 573 c.p.c.; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di centottanta (180) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto specificato sopra in relazione a ciascun lotto.

10. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

11. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) 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, 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, 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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per gli immobili reattizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio

Avv. Alessio Mento

1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge. La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, presso l'Istituto Bancario a scelta del delegato.

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

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui seguenti canali: 1) siti internet www.tempostretto.it, www.normanno.com, www.messinasportiva.it; 2) Portale delle vendite pubbliche; 3) www.tribunale.messina.it.

Si autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno.

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati lo stesso delegato alla vendita Avv. Alessio Mento con studio in Messina, Via Mamertini is. 106 n. 17 (tel. 090716637) cui gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

Messina, 19 luglio 2021

Il Professionista delegato

Avv. Alessio Mento, n.q.