

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

procedura n. 58/2018 R.G.Es.Imm. – giudice dott. Armaleo Domenico

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato, avv. **Giuseppe Magaudda**, altresì nominato custode giudiziario del bene pignorato, con studio in Messina, Piazza Catalani n. 6, vista l'ordinanza di delega del Giudice delle Esecuzioni, dott. Maffa Danilo, del 27.11.2019; visto l'art. 591-bis c.p.c.; visto il D.L. 83-2015, convertito con L. 132-2015; vista la circolare del 03.04.2018 del Presidente della Seconda Sezione Civile del Tribunale di Messina, dott. Minutoli Giuseppe, sul Portale delle Vendite Pubbliche e Vendite Immobiliari Telematiche nelle procedure esecutive;

AVVISA

che il **10 giugno 2022, ore 17:00**, presso lo Studio Legale Palumbo-Magaudda, in Messina, Piazza Catalani n. 6, avrà luogo, ai sensi di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c., la vendita senza incanto in un unico lotto dell'immobile infra indicato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di un appartamento, sito in Spadafora (ME), Via Lungomare n. 55, Complesso "Cabarita River", posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con accesso diretto dalla scala condominiale, di superficie di mq. 57,50, composto da tre vani, cucina-soggiorno, camera da letto, spogliatoio e bagno, censito al Catasto fabbricati del relativo Comune, foglio 2, particella 743, subalterno 13, categoria A/2, classe 9, consistenza vani 3, rendita catastale € 142,54.

Prezzo base euro 40.800,00 (quarantamilaottocento/00), offerta minima pari ad euro 30.600,00 (trentamilaseicento/00). **Rilancio minimo in aumento**, in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., euro 1.000,00 (mille/00).

L'immobile 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, saranno cancellati a cura e spese della procedura; se

occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, così come l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'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.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M. 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 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, assumendo direttamente tali incombenze.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le offerte di acquisto degli immobili sono irrevocabili e dovranno essere presentate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., in busta chiusa (sulla quale dovranno essere indicate soltanto le generalità di chi la presenta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione), sotto pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno che precede la vendita. La presentazione delle offerte va effettuata presso lo Studio Legale Palumbo-Magauda, in Messina, Piazza Catalani n. 6, nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dello Studio (dal lunedì al venerdì, dalle ore 10:00 alle 13:00 e dalle ore 16:30 alle ore 19:00) e, comunque contattando preventivamente il professionista delegato al numero: 3342635809.

L'offerta andrà redatta in carta semplice con bollo nella sua misura vigente, 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, indicando:

a) la denominazione della procedura esecutiva immobiliare;

- b)** le generalità dell'offerente (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; se persona giuridica, denominazione, sede legale, codice fiscale e partita IVA e generalità complete del legale rappresentante pro tempore), che dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, con l'avvertimento che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, allegando fotocopia del documento di identità dell'istante o del legale rappresentante pro tempore; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, 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;
- c)** 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.;
- d)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta;
- e)** l'indicazione del lotto di riferimento, se vi sono più lotti;
- f)** il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- g)** il tempo ed il modo del relativo pagamento che dovrà avvenire in ogni caso entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione;
- h)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta dovrà essere completa di assegno circolare, inserito nella busta unitamente alla fotocopia di documento di identità non scaduto, non trasferibile a titolo di cauzione, che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 58/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Giuseppe Magauda*", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) a pena di inefficacia, mentre potrà essere versata una cauzione più alta. Nessuna

somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese. Si precisa altresì che il termine di 120 (centoventi) 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 dell'offerta migliore.

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

L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno fissato per la vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se l'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 farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. In caso di più offerte valide, 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 l'offerta per primo. 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.

Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che sono a carico dell'aggiudicatario, dovrà avvenire, come detto, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

Il versamento del saldo dovrà essere effettuato a mani del delegato a mezzo di assegno circolare non trasferibile con la stessa intestazione di quello per la cauzione o

mediante bonifico su libretto di deposito bancario ovvero conto corrente bancario o postale intestato alla procedura ovvero secondo le modalità del mutuo fondiario di cui all'art. 41 T.U. 385/1993 nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del credito.

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento (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), sempre con le modalità sopra indicate, nella misura indicata dal professionista delegato, salvo conguaglio e conteggio finale.

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.

Il professionista delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione:

a) nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di vendita di importo inferiore al prezzo base (sempre entro il 25%), sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravvisi la concreta possibilità con un nuovo tentativo di vendita di aggiudicare ad un prezzo maggiore di quello offerto;

b) quando, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

I dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico saranno pubblicati, unitamente alla perizia di stima, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*"; a rotazione sui siti internet www.tempostretto.it, www.normanno.com e www.messinasportiva.it; nonché, in ogni occasione e senza oneri per la procedura, sul sito www.venditegiudiziali.it, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it, nonché sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it.

La relazione di consulenza tecnica di stima dei beni immobili è comunque depositata agli atti, e può essere consultata anche presso gli uffici del sottoscritto professionista

delegato, a richiesta degli interessati e nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura sopra indicati.

Il professionista delegato è altresì nominato custode giudiziario pertanto è al sottoscritto che potranno formularsi le richieste di visita dell'immobile.

Per maggiori informazioni: 090694701 – 3342635809.

(Avv. Giuseppe Magauda)