

ASS.PR.E
Associazione Professionisti Esecuzioni
Via Nino Bixio n. 89 – 98123 Messina
CF.e P.IVA 03239510831
Tel. 327 6369325 – Fax 0908967962

Tribunale di Messina

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 111/2015 R.G.E.

Il professionista delegato **Avv. Viviana Pergolizzi**, associata ASS.PR.E. con sede in Messina, via Nino Bixio 89

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Danilo Maffa del 20.12.2017;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il D.L. n. 83/2015, nonché la legge di conversione n. 132/2015;
- vista la circolare del Presidente della seconda sezione civile del Tribunale di Messina, dott. Giuseppe Minutoli, del 3 aprile 2018 in tema di Portale delle vendite pubbliche e vendite immobiliari telematiche nelle procedure esecutive;

AVVISA

che in data **8 OTTOBRE 2019** alle ore **16,00**, (apertura buste ore 15,45) nei locali dell' ASS.PR.E. in Messina, Via Nino Bixio n. 89, avrà luogo la vendita senza incanto in unico lotto del seguente bene immobile ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PiENA proprietà di una villa singola in Messina contrada Reginella I, Via Comunale. La costruzione si configura come una casa unifamiliare sviluppata su due livelli, collegati da una scala interna in cemento armato. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale è così suddiviso: al piano terra sono stati realizzati due ampi vani (soggiorno e sala da pranzo), cucina e bagno (quest'ultimo in fase di ristrutturazione); il primo piano e' composto da 4 vani (1 camera da letto matrimoniale e 3 camere da letto singole), bagno e disimpegno, più due balconi che insistono rispettivamente sul prospetto Ovest ed Est.

Perimetralmente, è presente un'area esterna (perlopiù giardino terrazzato a livelli), che dalla visura catastale risulta essere classificato come ente urbano, cioè area di



corte adiacente il fabbricato.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Messina, al foglio 86, part.169, sub 1, piano T-1, zona 2, cat. A/7, classe 8, vani 10, superficie catastale 160mq rendita € 485,47.

In considerazione della circostanza che il manufatto (piccolo deposito di mq 20) censito con la particella 265 del medesimo foglio 86 non è oggetto di procedura esecutiva e che esso si trova intercluso nella corte dell'immobile per il quale procede la vendita, il prezzo a base d'asta, stabilito dal CTU nella somma di € 172.102,40, viene forfetariamente abbattuto in sede di prima vendita (7.05.2019), del 15%, giusto provvedimento del G.E. in data 31/01/2019.

PREZZO BASE: Euro 131.660,00 (offerta minima pari ad € 98.745,00)

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 consulenza tecnica e dalla copiosa documentazione in atti risulta che, la costruzione è avvenuta ante 1 Settembre 1967.

Il bene in vendita è oggetto di procedura di sanatoria edilizia; tutti i dipartimenti coinvolti nel rilascio del titolo hanno fornito parere favorevole, di talché il formale provvedimento finale di autorizzazione edilizia in sanatoria è unicamente subordinato alla pronuncia definitiva dell'Autorità Giudiziaria sul verbale trasmesso dal Genio Civile di Messina alla Procura della Repubblica, che costituisce atto dovuto.

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, potranno essere cancellati a cura e spese della procedura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; allo stesso modo, 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M.22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, 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 di qualificazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le offerte di acquisto degli immobili sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e l'offerente è tenuto a presentarsi il giorno fissato per la vendita.

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

L'offerta, redatta in carta semplice ed in regola con il bollo nella sua vigente misura, deve essere presentata nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e tassativamente deve contenere: **a)** l'indicazione della denominazione della procedura esecutiva immobiliare; **b)** l'indicazione del Professionista delegato alla vendita; **c)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta; **d)** l'indicazione del lotto di riferimento; **e)** il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base per ciascun lotto fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base); **f)** il tempo ed il modo del pagamento;

g) 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 (il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, in caso di comunione legale dei beni, i dati corrispondenti identificativi del coniuge, nonché se l'istante agisce in qualità di genitore esercente la potestà sul minore, con autorizzazione in questo caso 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **h)** 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; **i)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita; **l)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto, indifferentemente, di uno solo tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura nella stessa udienza, potrà formulare un'unica 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.

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 del coniuge; valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale aggiornato).

L'offerta dovrà essere completa, a pena di inefficacia, di assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione e che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto,

intestato a “Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 111/2015 R.G.Es. – Professionista delegato avv. Viviana Pergolizzi” di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base). Ove l’offerta riguardi più lotti (come sopra detto) potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà chiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l’importo minimo a pena di inefficacia: l’offerente può versare anche una cauzione più alta. **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.

Le offerte, unitamente alle copie fotostatiche dei documenti ed all’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 dell’udienza fissata per l’esame delle offerte.

Le buste contenenti le offerte devono essere depositate presso l’ASS.PR.E. (in Messina, Via Nino Bixio n. 89), 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 dell’Ufficio (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: 327 6369325.

L’Ufficio, in ogni caso, rimane aperto il giorno che precede la vendita.

In data 8 OTTOBRE 2019, alle ore 15,45, presso l’ASS.PR.E., in Messina, Via Nino Bixio 89, le parti e gli offerenti sono convocate davanti al Professionista

delegato il quale **aprirà le buste contenenti le offerte, per poi, alle ore 16.00 deliberare sulle stesse**, sentite le parti e gli eventuali creditori iscritti qualora presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Si applicano gli artt. 572 e 573 c.p.c.

Si precisa che se l'offerta sarà pari o superiore al valore dell'immobile come da prezzo base sopra indicato per singolo lotto, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto al prezzo sopra stabilito per ciascun lotto 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 (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base) 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. 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. 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.

Si precisa altresì che ai fini della individuazione della migliore offerta 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. Inoltre, qualora il prezzo offerto all'esito della gara sull'offerta più alta fosse inferiore al valore dell'immobile sopra stabilito per ciascun lotto, 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.

Entro il termine di **centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione o in quello minore eventualmente indicato nell'offerta d'acquisto**, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione, pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n. 111/2015 RGE – Professionista delegato Avv. Viviana Pergolizzi**", ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U.B. n. 385/1993 nel caso di creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali), sempre mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n. 111/2015 RGE – Professionista delegato Avv. Viviana Pergolizzi**", nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali, 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.

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" sui siti internet www.tempostretto.it, www.tribunale.messina.it www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, e sul quotidiano "Gazzetta del Sud".

La relazione di consulenza tecnica di stima dei beni immobili è comunque depositata agli atti, e può essere consultata anche presso gli uffici della sottoscritta professionista delegata, a richiesta degli interessati e nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura dell'associazione sopra indicati.

Maggiori informazioni possono essere assunte presso ASS.PR.E. (tel. 327 6369325).

La visita dell'immobile potrà effettuarsi, previo appuntamento telefonico concordato con il custode giudiziario nominato dal G.E. avv. Viviana Pergolizzi, tel. 327 6369325.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal medesimo Professionista delegato presso la Sede ASS.PR.E. – Via Nino Bixio n. 89, in Messina, il quale potrà fornire maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, a chiunque vi abbia interesse.

Avv. Viviana Pergolizzi

