

**Tribunale di Messina**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Procedura esecutiva n. 84/2017 R.E.I.**

**Giudice dell'esecuzione Dott. Danilo Maffa**

Il professionista delegato **Avv. Francesca Ugdulena**, 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 4/2/2019;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il D.L. n. 83/2015, convertito con L. 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 **19 novembre 2019** alle ore **17,00**, nei locali dell' **ASS.PR.E. in Messina, Via Nino Bixio n. 89**, avrà luogo la vendita senza incanto in un 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 un appartamento sito in Messina, Via del Santo n.198, quartiere Santo – Palmara, sito al piano terra, con accesso alla strada attraverso un piccolo terrazzino, composto da due vani, cucina-soggiorno, corridoio e bagno, avente superficie commerciale di mq. 83,50. Censito in catasto fabbricati al foglio 123, particella 172, subalterno 5, categoria A/4, classe 11, consistenza vani 3,5, rendita catastale € 101,23, derivante dalla soppressione e frazionamento della particella 172 sub 3, a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 172 sub 1 e 172 sub 2.

**PREZZO BASE:** Euro **28.645,00** ( offerta minima pari ad € **21.483,75**)

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:** Euro 700,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

**NOTIZIE URBANISTICHE:** dalla relazione di consulenza tecnica risulta che in data 10/10/2003 è stato rilasciato Nulla Osta Genio Civile n. 19813 per lavori di ristrutturazione

razioni di due immobiliari e la loro fusione in un unico immobile posto al p.t. di un fabbricato in muratura a due elevazioni f.t. e copertura piana, mentre in data 27/3/2008 è stato rilasciato dalla AUSL Parere Igienico Sanitario n. 1463-08 per lavori di fusione e cambio di destinazione d'uso di due immobili, entrambi intestati ai precedenti proprietari Carta Maria e Abate Francesco. In data 1/4/2008 risulta infine presentata a nome degli stessi Carta e Abate D.I.A. n.2/6386 per lavori di frazionamento e variazione destinazione d'uso di un immobile sito in Messina via del Santo n.196-198. Non risulta rilasciata l'agibilità.

L'immobile, ricadente in zona B5b – di recupero del PRG vigente, presenta delle difformità rispetto a quanto presentato con la D.I.A. in quanto sono stati realizzati dei tramezzi che dividono il piano principale, creando un disimpegno ed un altro vano.

Le difformità rilevate sono regolarizzabili mediante Cila in sanatoria, Certificato regolare esecuzione, Agibilità modello SCA, con un costo complessivamente stimato in € 3.235,00 circa di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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. 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, 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 direttamen-

te tali incombenze.

Sono inoltre 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 realtivo importo delle spese generali), mentre sono a carico della procedura quelle necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

### **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 farà 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 misura vigente, deve essere presentata nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e deve tassativamente contenere: **a)** l'indicazione della denominazione della procedura esecutiva immobiliare; **b)** l'indicazione del Professionista delegato alla vendita; **c)** 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 l'avvertimento 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*. **d)** la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in assenza delle quali le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi

dell'art. 174 disp. att. c.p.c.. **e)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta; **f)** l'indicazione del lotto di riferimento; **g)** 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 almeno al 75% del prezzo base); **h)** il tempo ed il modo del relativo pagamento; **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.

**All'offerta dovrà essere allegata: se l'istante è persona fisica** la fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale e, in caso di acquisto in comunione, anche quello del coniuge; **se persona giuridica** copia fotostatica di un documento di identità del legale rappresentante nonché certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che li giustifichi.

**L'offerta dovrà essere completa di assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione**, che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, intestato a "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 84/2017 R.G.Es. – Professionista delegato avv. Francesca Ugdulena" **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 chiesta 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.

**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 fissata per l'esame delle offerte e la vendita.

**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 19 novembre 2019, alle ore 14,45**, presso l'ASS.PR.E., in Messina, Via Nino Bixio 89, le parti e gli offerenti sono convocati davanti al Professionista delegato il quale **aprirà le buste contenenti le offerte per poi, alle ore 17,00, 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 vi saranno più offerte valide, 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.

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 dei beni 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 d'asta 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.

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 delle somme versate a titolo di causazione medesima. Il versamento dovrà avvenire con le seguenti modalità: **a)** direttamente alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, la somma corrispondente alla parte ipotecaria del suo credito; **b)** al professionista delegato il restante importo a mezzo di assegno circolare con la stessa intestazione di quello per la caparra, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario o postale intestato alla procedura.

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, 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.

Ai sensi ed agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, 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 tali incombenze.

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](http://www.tempostretto.it), [www.normanno.com](http://www.normanno.com) e [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it); sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) , nonché sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://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 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 Professionista delegato e custode avv. Francesca Ugdulena, 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.

Avv. Francesca Ugdulena