

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 25/2016 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Sebastiano Mazzei

vista l'ordinanza del 27/12/2017 con la quale il G.E. ha disposto la vendita del bene pignorato nella esecuzione n. 25/2016 RGE e delegato le relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c;

visto l'esito infruttuoso del primo esperimento di vendita del 13 Aprile 2018 come da verbale di asta deserta depositato in atti ;

ritenuto che con circolare datata 3 aprile 2018 *“tutte le ordinanze di vendita o di delega alle vendite emanate in data anteriore al 19 Febbraio 2018 ancora in vigore sono automaticamente integrate con la previsione di legge”* dell'art. 490 comma 1 cpc che ha istituito il portale delle vendite pubbliche;

che la circolare del 3 aprile 2018 ha confermato la precedente del 6 Febbraio 2018 stabilendo che, *“l'obbligatorietà delle modalità telematiche per le vendite immobiliari riguarda solo le vendite oggetto di ordinanza di delega delle vendite (o di conferma delle deleghe) depositate successivamente all'11 aprile 2018, a meno che il giudice non disponga espressamente in maniera diversa”*

ritenuto allora che può procedersi ad altro esperimento di vendita (con un ribasso del 25% dell'ultima vendita) e che, pertanto, può essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto *ex art.* 571 c.p.c. e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti avanti il delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti

AVVISA

che in data **27 luglio 2018 ore 9:00:**, avanti il professionista delegato, in Messina Via Maffei n° 5, avrà luogo la **vendita senza incanto** del seguente lotto:

Appartamento sito in Messina contrada Acqualadroni - Acqualadroni Residence snc, frazione Spartà, della superficie commerciale di 140,53 mq. Composto da: un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno e un servizio igienico al piano terra. Mediante scala in muratura si accede al piano superiore ove sono allocate tre camere da letto, un servizio igienico e un disimpegno. Pertinenze esclusive dell'unità immobiliare sono un terrazzino ed una corte esterna entrambe poste al piano terra, nonché un balcone al piano superiore. L'accesso

all'immobile può avvenire sia dal piano terra mediante la strada carrabile sulla quale prospetta l'apertura pedonale sia dal piano primo a mezzo di un ballatoio comune.

In Catasto al foglio 2 particella 233 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita 348,61 Euro. Indirizzo catastale: via Acqualadroni, piano: T – 1 aggraffato al mappale 1192 subalterno 6

Il CTU ha riscontrato difformità rispetto alle previsioni progettuali. Ha accertato l'accorpamento delle due distinte unità edilizie previste in progetto (una al piano terra e l'altra al piano primo) e la realizzazione di un'unica unità immobiliare. Il collegamento tra il piano terra ed il piano superiore avviene a mezzo di una scala in muratura non presente nel progetto. Le difformità sono regolarizzabili ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° (nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985), del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47. Costi ed oneri a carico dell'aggiudicatario essendone già tenuto conto nella perizia di stima.

Si rimanda espressamente alla perizia per la più completa informazione e descrizione inerente l'immobile.

NB: Si segnala che con provvedimento del 10 Ottobre 2016, il Tribunale di Messina ha ordinato alla debitrice l'esecuzione dei lavori per l'eliminazione delle infiltrazioni all'interno del box auto (di proprietà di terzi) sottostante la corte esterna del bene staggito. Il CTU ha indicato gli interventi atti ad eliminare le infiltrazioni e del relativo costo è stato già decurtato dall'iniziale prezzo di stima.

Prezzo base: €. 83.400,00 (ottantatremilaquattrocento/00)

Rilancio minimo in caso di gara: €. 1.000,00 (mille/00)

che le operazioni delegate si svolgeranno secondo le seguenti modalità e condizioni:

- tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio professionale in Messina Via Maffei n° 5 (aperti al pubblico dal lunedì al giovedì dalle ore 10-12 e comunque nel giorno precedente la vendita fino alle ore 12); rivolgendosi al professionista (tel 090.717218 – sebastianomazzei@gmail.com) ove gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, e chiedere di visitare l'immobile, di cui il professionista delegato è custode giudiziario mediante richiesta scritta indirizzata all'indirizzo email;
- le offerte di acquisto *ex art.* 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio professionale del delegato in Messina Via Maffei n° 5, **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita;**

- l'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, redatta in bollo da € 16,00, può essere formulata da ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale (da intendersi l'espressione equipollente a quella dell'avvocato) se munito di procura speciale notarile, o anche per persona da nominare nelle forme di legge. L'offerta deve contenere: **a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (senza possibilità di intestare il bene ad altro soggetto, salva offerta, ex art.579 terzo comma, per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge)**, nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; visura camerale se si tratta di società, **b) l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce, c) l'indicazione del prezzo offerto, con espresso avvertimento che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo suindicato fino ad $\frac{1}{4}$ (è pertanto valida ed efficace l'offerta che indichi come prezzo il 75% del prezzo base); d) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento che non potrà superare gg. 120 dall'aggiudicazione, termine massimo ben potendo l'offerente prevedere un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta in presenza di più offerte omologhe ed in ipotesi di mancata adesione alla gara; e) la prestazione di cauzione in misura non inferiore (pena l'inefficacia) al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato " Tribunale di Messina proc. esec. n° 25/2016 RGE – avv. sebastiano mazzzei n.q", f) la dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e delle condizioni generali di vendita, dell'elaborato peritale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità energetica degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando al contempo di voler assumerne direttamente tali incombenze;**
- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale vanno indicati solamente le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura esecutiva né il bene cui l'offerta si riferisce né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta nella busta;** all'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: **a) l'assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina proc. esec. n° 25/2016 RGE – avv. sebastiano mazzzei n.q" a titolo di cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto e non del prezzo base), b) la fotocopia di un documento di identità dell'offerente, c) il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di**

persone, o l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore;

- l'offerta per la vendita senza incanto è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi il giorno della vendita. In caso di mancata presentazione è l'offerta è l'unica per il lotto il bene verrà aggiudicato all'offerente non presente.
- in caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta che potrà essere anche quella dell'offerente non presente, con rilancio minimo di €. 1.000,00 (mille/00) con aggiudicazione a chi avrà fatto la maggiore offerta al rialzo. In assenza di adesioni alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini di termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e termini di versamento del saldo prezzo) ovvero nel caso in cui le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà il bene chi avrà presentato l'offerta per primo;
- l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, che andrà corrisposto direttamente alla Banca Monte dei Paschi di Siena spa fino a concorrenza del suo credito – nei limiti della parte ipotecaria -a norma dell'art. 41 D. Lgs. n. 385/1993, nel termine di gg. 120 dalla vendita, anche tramite versamento diretto alla procedura delle somme erogate a seguito di finanziamento con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita (per il che potrà rivolgersi alle banche indicate nel sito Internet del Tribunale); entro lo stesso termine dovrà versare l'importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "*Tribunale di Messina proc. esec. n° 25/2016 RGE – avv. sebastiano mazzei n.q*". In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura.
- gli immobili si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo); la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per qualsiasi motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene; l'immobile è sprovvisto della certificazione energetica ex art. 6 D.Lgs. n.192/2005: costi e rilascio attestato a carico dell'aggiudicatario. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura; la liberazione degli

immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dal trasferimento è a carico dell'aggiudicatario.

- Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/2005 e ss. L'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità energetica degli impianti alle norme di sicurezza manifestando al contempo di voler assumere direttamente tali incombenze, come pure quella relativa all'aggiornamento in ditta.

Il presente avviso sarà affisso all'albo del Tribunale, comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni sul Portale delle vendite Pubbliche nonché sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*", nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it,

Messina, 11/05/ 2018

Il professionista delegato
(Avv. Sebastiano Mazzei)

avv. 