

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 28/2014 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Sebastiano Mazzei

vista l'ordinanza del 27 dicembre 2016, notificata il successivo 2 Gennaio 2017 con la quale il G.E. ha disposto la vendita del bene pignorato nella esecuzione n. 28/2014 RGE (limitatamente al solo appartamento sito in Spadafora Via Verdesca) e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c. e 559, comma 4 c.p.c;

visto l'esito infruttuoso dei precedenti 4 esperimenti di vendita

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 che deve procedersi, in osservanza del provvedimento reso dal G.E. in data 4 maggio 2018, ad una nuova vendita senza incanto, con ribasso del prezzo del 10% sul precedente prezzo base d'asta 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 10:00, con apertura buste ore 9:00**, avanti il professionista delegato, in Messina Via Maffei n° 5, avrà luogo la **vendita senza incanto** del seguente lotto:

“Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Spadafora Via Verdesca, della superficie di 96,24 mq circa. L'appartamento insiste nella scala B ed posto al piano 1° (di progetto) 2° (nella realtà) ed è composto da zona giorno, con salone e cucina più vicini all'ingresso e zona notte con camere, bagno e ripostiglio.

In Catasto al Foglio 4 particella 1344 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28. Indirizzo catastale Via Verdesca piano 1.

Il CTU riferisce che non vi sono difformità urbanistico-edilizie-catastali da regolarizzare
Pratiche edilizie: Concessione edilizia n° 92/55 e successive varianti per lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. presentata il 10/12/1981, rilasciata il 19/4/1983 con il protocollo 8766/81, agibilità del 8/11/1999 protocollo 10553.

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

Prezzo base: €. 54.519,00 (cinquantaquattromilacinquecentodiciannove/00).

Rilancio minimo in caso di gara: €. 2.000,00 (duemila/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: 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; **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 "*procedura esecutiva n° 28/2014 RGE – avv. sebastiano mazzei 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 "*procedura esecutiva n° 28/2014 RGE – avv. sebastiano mazzei 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 €. 2.000,00 (duemila/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, mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "*procedura esecutiva n° 28/2014 RGE – avv. sebastiano mazzei n.q*" nel suindicato termine massimo di gg. 120 giorni

dall'aggiudicazione, 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 G.E. sempre a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato al professionista delegato; 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

Il presente avviso sarà comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sul quotidiano "Gazzetta del Sud", nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Messina www.tribunale.messina.it e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tempostretto.it,

Messina, 15 Maggio 2018

Il professionista delegato
(Avv. Sebastiano Mazzei)

avv. Sebastiano Mazzei