

TRIBUNALE DI MESSINA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 231/2016 R.G.E.

Il sottoscritto **Avv. Michele Brancato**, affiliato alla "Pro.Del. – Professionisti per le Vendite Delegate", con sede in Messina, via XXVII Luglio, n. 103, nella qualità di Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis del c.p.c., alla vendita dei beni meglio infra descritti, giusta ordinanza resa dal G.E., Dott. D. C. Madia, dell'11 aprile 2018, comunicata il 27 aprile 2018,

AVVISA

Che in data **2 ottobre 2018, presso il Tribunale di Messina, alle ore 15:30**, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. del c.p.c., così come modificati dal D.L. n. 83 del 27 giugno 2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 132 del 6 agosto 2015, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile, di cui qui breve descrizione:

LOTTO I: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Scaletta Zanclea (ME), frazione Scaletta Superiore, Via I Grotte, n. 3, posto ai piani S1 - T, sviluppa una superficie lorda di circa mq 168; meglio identificato in catasto fabbricati alla Sez. Urbana 001, foglio 3, mappale 670, subalterno 2, aggraffato alle part.lle 687 sub 2 e 728 sub 2, categoria A/2, classe 3, superficie catastale mq 181, composto da vani 8, posto al piano S1-T, rendita: € 202,45.

PREZZO BASE D'ASTA: € 79.802,40#.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI AUMENTO: € 2.500,00# in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.

><

LOTTO II: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Scaletta Zanclea (ME), frazione Scaletta Superiore, Via I Grotte, n. 3. Superficie complessiva di circa mq 11090.

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 3 mappale 12 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale mq 1.130, reddito agrario: € 2,04, - reddito dominicale: € 4,09.

- terreni: foglio 3 mappale 21 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale mq 2.410, reddito agrario: € 13,07, - reddito dominicale: € 12,45.

- terreni: foglio 3 mappale 33 qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale mq 830, reddito agrario: € 1,50, - reddito dominicale: € 2,79.

- terreni: foglio 3 mappale 34 qualità AGRUMETO, classe 2, superficie catastale mq 5.440, reddito agrario: € 56,19, - reddito dominicale: € 245,83.

- terreni: foglio 3 mappale 36 qualità MANDORLETO, classe U, superficie catastale mq 1.280, - reddito agrario: € 4,63, - reddito dominicale: € 5,29.

L'intero fondo confina a nord-est con il torrente Divieto, per le restanti parti con le particelle 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 32, 37, 10, 35 e 2. Si rileva all'interno del presente lotto ricadono sia la particella 2, intestata ad altra ditta, che coincide con un appezzamento di terreno interamente inglobato nel fondo oggetto di analisi ad eccezione di una piccolissima parte, che la particella 35, definita da un fabbricato rurale, la quale, benché totalmente inglobata all'interno della particella 34 oggetto di analisi e di proprietà del debitore esecutato, non essendo oggetto di pignoramento, non potrà essere computata nel presente Lotto. Il terreno ha una forma irregolare, una orografia complessa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

In forza di D. Dir n. 212/D.R.U. del 14/05/2002, assunto al protocollo Generale del Comune con il

n. 2494 del 03/06/2002 il fondo è così identificato:

- le particelle 21 e 33 ricadono totalmente in Zona Territoriale Omogenea E (Agricola - N.A. Art. 28);
- la particella 34 ricade per il 95% in Zona Territoriale Omogenea FE (Aree agricole di ritorno ambientale - N.A. Art. 34) e per il restante 5% in Zona Territoriale Omogenea E (Agricola - N.A. Art. 28);
- la particella 36 ricade per il 25% in Zona Territoriale Omogenea FE (Aree agricole di ritorno ambientale N.A. - Art. 34) e per il restante 75% in Zona Territoriale Omogenea E (Agricola - N.A. Art. 28);
- la particella 12 ricade per il 50% in Zona Territoriale Omogenea FE (Aree agricole di ritorno ambientale - N.A. Art. 34) e per il restante 5% in Zona Territoriale Omogenea E (Agricola - N.A. Art. 28).

PREZZO BASE D'ASTA: € 9.426,50#.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI AUMENTO: € 300,00# IN CASO DI GARA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA AI SENSI DELL'ART. 573 DEL C.P.C.

><

LOTTO III: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Messina (Messina), Villaggio Altolia, C/da Chiusa. Superficie complessiva di circa mq 1902.

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 211 mappale 548 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 22. Coerenze: Tale particella, censita come fabbricato rurale ma ad oggi non più esistente, risulta confinare da tutte le parti con la particella 549 facente parte del presente fondo;

- terreni: foglio 211 mappale 549 qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale mq 930, - reddito agrario: € 2,64, - reddito dominicale: € 4,56. Coerenze: Tale particella, al cui interno è presente la particella 548, confina a nord e ovest con terreni di proprietà di altre ditte, a sud con la strada comunale che parte dalla piazza centrale della frazione di Altolia e prosegue verso monte nei terreni soprastanti il villaggio, ad est con la part. 1374 facente parte del presente fondo.

- terreni: foglio 211 mappale 1374 qualità VIGNETO, classe 4, superficie catastale mq 872, - reddito agrario: € 2,48, - reddito dominicale: € 4,28. Coerenze: Tale particella, al cui interno è presente il deposito censito con la part. 1373, confina a nord e est con terreni di proprietà di altre ditte, a sud con la strada comunale che parte dalla piazza centrale della frazione di Altolia e prosegue verso monte nei terreni soprastanti il villaggio, ad ovest con la part. 549 facente parte del presente fondo.

- fabbricati: foglio 211 mappale 1373 categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq 73, composto da vani mq 67, posto al piano T, - rendita: € 124,57. Coerenze: Il deposito risulta totalmente inglobato nella particella 1373 facente parte del fondo oggetto di analisi.

PREZZO BASE D'ASTA: € 5.700,20#.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI AUMENTO: € 170,00# IN CASO DI GARA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA AI SENSI DELL'ART. 573 DEL C.P.C.

><

Ogni singolo bene sopra esposto, meglio descritto nella relazione descrittiva e perizia di stima cui si fa espresso richiamo, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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): 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.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

La relazione descrittiva e la perizia di stima possono essere visionate da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta presso la sede della Pro.Del., sita in Messina, via XXVII Luglio, n. 103, previo appuntamento con il sottoscritto Delegato, chiamando lo 090/9586477.

I superiori beni possono essere visionati previe intese ed appuntamento con il sottoscritto, il quale, giusta ordinanza del 14 luglio 2017, è stato nominato anche Custode giudiziario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Nello specifico, le offerte di acquisto per i sopra descritti immobili, **sono IRREVOCABILI ai sensi dell'art. 571 del c.p.c.**, salvo i casi previsti al comma III del richiamato articolo.

L'offerta di acquisto può essere formulata da chiunque, **ECCETTO IL DEBITORE**, personalmente oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile oppure da parte di procuratore legale per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 del c.p.c. Nel caso di più lotti posti in vendita, l'offerente dovrà esplicitamente dichiarare per quale lotto viene formulata l'offerta e, chiaramente, versare la cauzione prevista per partecipare alla vendita del lotto prescelto.

Per partecipare alla vendita, l'offerente deve presentare, nelle mani del Professionista Delegato, presso la sede della Pro.Del., sita in Messina, via XXVII Luglio, n. 103, il modulo di partecipazione, reperibile sul sito www.assoprodel.it, debitamente firmato e con l'apposizione di una marca da bollo di € 16,00#, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data di asta fissata nel presente avviso; il tutto previo appuntamento da concordare con il Delegato stesso.

Il modulo di partecipazione contenente l'offerta dovrà necessariamente contenere:

- a. L'indicazione del Tribunale e del numero della Procedura Esecutiva;
- b. L'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;
- c. L'individuazione del bene per cui viene formulata l'offerta ovvero il lotto di riferimento;
- d. Il prezzo offerto che non potrà mai essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra indicato (saranno considerate valide le offerte che indichino almeno un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- e. L'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
- f. La dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- g. I dati identificativi dell'offerente, nello specifico:
 - **PERSONA FISICA**: cognome – nome – luogo e data di nascita – residenza e/o domicilio – stato civile (qualora l'offerente sia coniugato dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia, e se in regime di comunione legale, anche i dati completi del coniuge) – recapito telefonico – copia di un documento di identità in corso di validità – copia del codice fiscale e/o tessera sanitaria (in caso di acquisto in comunione anche le copie di quelli del coniuge). **Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che presenta l'offerta, se non come previsto per legge, e lo stesso soggetto dovrà essere presente al momento dell'apertura delle buste.**
 - **OFFERTA FORMULATA DA GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' SU UN MINORE**: stessi dati presenti nel superiore paragrafo con l'aggiunta del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - **PERSONA GIURIDICA**: denominazione – sede e codice fiscale e/o partita IVA dell'Ente – recapito telefonico – pec - generalità complete del Legale Rappresentante con copia di un documento di identità in corso di validità – visura camerale aggiornata ovvero procura od atto di nomina che giustifichi i poteri.

Il suddetto modulo dovrà essere inserito in una busta chiusa, all'interno della quale dovranno essere inserite altresì:

1. Fotocopia del documento di identità dell'offerente;
2. Copia della contabile del bonifico effettuato sul conto corrente intestato **Tribunale di Messina** ed acceso presso Banca BPER **IBAN IT48V053871650000002945944** con causale "**versamento cauzione**" ovvero mediante un assegno circolare non trasferibile, intestato "**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 231/2016 R.G.Es. – Prof. Del. Avv. Michele Brancato**" di importo non inferiore al **10% del prezzo proposto** (e non del prezzo base) a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto. L'offerente potrà versare anche una cauzione più alta.

Il Professionista Delegato, od altro professionista della Pro.Del., cureranno il ritiro della busta, debitamente chiusa, apponendo sul frontespizio della stessa, dopo avere riconosciuto il presentatore, che può essere anche una persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.

La busta presentata, esternamente, dovrà essere completamente anonima, pena la mancata ricezione della stessa.

Qualora l'offerta sia promossa da più soggetti, sarà necessario indicare nel modulo di partecipazione il soggetto delegato a formulare eventuali offerte in rilancio oppure a rendere dichiarazioni vincolanti.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

Si precisa, nuovamente, che l'offerta per la vendita senza incanto **E' PER LEGGE IRREVOCABILE** (ai sensi di ciò, pur in caso di mancata presentazione dell'offerente, nel caso si sia in presenza di una sola offerta il bene andrà comunque aggiudicato

all'offerente assente) e che, per tutto quanto qui non descritto, si applicano le vigenti norme di legge.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Alla data ed all'ora prevista, alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti, verranno aperte le buste contenenti le offerte e, sentite le parti ed i Creditori iscritti non intervenuti, eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si delibererà sulle stesse.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello base d'asta in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ si procederà alla vendita solo quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 del c.p.c.

Le modalità della gara saranno determinate dal Professionista Delegato al momento della gara stessa secondo le norme di legge ed il rilancio minimo sarà quello indicato nel presente avviso.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal Delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara il bene si aggiudicherà a chi ha fatto l'offerta migliore (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte risulteranno essere tutte equiparabili tra loro, il bene verrà aggiudicato a chi depositato l'offerta per primo.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'apertura delle buste verrà fatta pubblicamente.

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DI AGGIUDICAZIONE

Dovrà essere cura dell'aggiudicatario versare, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (termine suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto)**, a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato "**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 231/2016 R.G.Es. – Prof. Del. Avv. Michele Brancato**" a mani del Professionista Delegato ovvero sul conto corrente intestato **Tribunale di Messina** ed acceso presso Banca BPER **IBAN IT48V053871650000002945944** l'eventuale differenza tra somma corrispondente al prezzo di aggiudicazione e la somma versata come cauzione.

Il termine di 120 giorni è da considerarsi quale limite massimo per il versamento del saldo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal G.E. ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Resta salva la possibilità da parte dell'aggiudicatario di rateizzare il prezzo di aggiudicazione e le spese in dodici rate mensili di eguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione (si precisa che, a seconda del valore del bene, il Delegato interpellerà il G.E. per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo);

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti: resteranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c., ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le spese connesse al trasferimento della proprietà del bene, alla registrazione, alla trascrizione ed alla voltura, così come quelle relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili. Per tali spese, unitamente all'assegno di cui al superiore paragrafo, l'aggiudicatario dovrà versare, a titolo di acconto spese, sempre **a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato al Professionista Delegato**, l'importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione,

salvo conguaglio e/o integrazione, a mani del Professionista Delegato o mediante bonifico su libretto postale o bancario ad uopo aperto (l'Istituto di credito ove effettuare il versamento verrà comunicato al momento dell'aggiudicazione in sede di vendita).

Ai sensi di quanto disposto dall'ordinanza di delega si precisa che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versato sarà incamerato dalla Procedura. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att., se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.

Ove, al momento del passaggio di proprietà, l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà curata ed effettuata dal Custode Giudiziario.

><

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa espresso richiamo alle norme di legge vigenti ed alla ordinanza di delega dell'11 aprile 2018.

><

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, giusta ordinanza di delega dell'11 aprile 2018, verranno compiute dal sottoscritto Professionista delegato presso la sede della "Pro.Del. – Professionisti per le Vendite Delegate", con sede in Messina, via XXVII Luglio, n. 103.

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati sulle seguenti testate e siti:

- Quotidiano Gazzetta del Sud;
- www.messinasportiva.it;
- www.tribunale.messina.it;
- www.asteannunci.it;
- www.asteavvisi.it;
- Portale delle Vendite Pubbliche;
- www.assoprodel.it.

I beni pignorati ed oggetto di vendita e la relativa relazione di stima così come depositata agli atti, potranno essere visionati, previo appuntamento con il Professionista Delegato, **Avv. Michele Brancato**, con recapito telefonico 347/0797405, email: michelebrancato83@gmail.com, segreteria@assoprodel.it, o con altro associato od affiliato Pro.Del. ad uopo delegato.

Copia della relazione di stima potrà essere visionata anche presso la sede della "Pro.Del.", sita in Messina, via XXVII Luglio, n. 103.

Messina, 9 luglio 2018.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Michele Brancato n.q.