

DEAS

Delegati Associati

Via Nino Bixio, 33 is.115 tel.0909586843-
fax 09025091470
98123 MESSINA



TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. Danilo Maffa

VVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare n°433/1992 R.G.E.

L'Avv. **GRAZIA CREA** associata della **DEAS** con sede in Messina, Via Nino Bixio, 33, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°433/2012 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 19.03.2013, depositata in cancelleria in pari data e notificata a mezzo fax del 20.03.2013, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina, dott. Daniele Madia ha delegato al sottoscritto professionista il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.;
- vista la nuova ordinanza di delega del 11.04.2016 adottata dal G.E. a seguito delle novità introdotte dal D.L. n°83/2015 (convertito con modificazioni nella Legge n°132/2015), con la quale sono state dettate le condizioni e le modalità degli ulteriori esperimenti di vendita;
- vista l'ordinanza del 31 marzo 2018 di conferma della delega;
- considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso la sede della DEAS;

A V V I S A

che il giorno **25 settembre 2018, ore 12,00**, nei locali della DEAS in Messina, via Nino Bixio n.33, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene contraddistinto in unico lotto, e precisamente:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel comune di Messina via Comunale Santo contrada Palmara, Vico I° n°2 secondo piano composto da due vani, soggiorno-angolo cottura e accessori, per una superficie complessiva di mq.70,59, con posto auto nel cortile condominiale e con dotazione di 1/3 del portico condominiale a piano terra. In catasto al foglio 123, part. 1484/6.

PREZZO BASE: euro 31.200,00

Offerta minima in caso di gara : 23.400,00 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00

PRECISAZIONI URBANISTICHE SULL'IMMOBILE

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima e nella relazione integrativa a firma dell'esperto Arch. Maria Livoti, depositata in cancelleria ed allegata al

fascicolo della esecuzione, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso i locali della DEAS entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammessa a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, **personalmente, ovvero a mezzo di avvocato** munito di procura speciale; i procuratori legali possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma).

2) Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del professionista delegato;
- la data delle vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

3) L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), dovrà contenere:

- **un assegno circolare non trasferibile** - intestato a "**Avv. Grazia Crea n° 433/92 R.G.E.**" - di importo pari al 10 % del prezzo offerto per il lotto, a titolo di cauzione (*e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto*);
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*), il quale dovrà presenziare all'udienza fissata per la vendita e con acclusa fotocopia del documento di identità dell'istante e del tesserino del codice fiscale;
 - se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;
 - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, in corso di validità, da cui risultino i poteri, ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
 - **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione all'incanto.
- i dati identificativi della procedura e del bene per il quale la domanda è presentata;

- **l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è valida dunque l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta.**
- del modo e del **termine del versamento del saldo prezzo, che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve** (circostanza che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, nonché di essere edotti circa le disposizioni generali sulle vendite e lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita.
- L'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza, con impegno da parte dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al professionista delegato per l'apertura delle buste, per la deliberazione sull'offerta (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti) e per l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art.573 c.p.c. è fissata per il giorno **25 settembre 2018**, ore 11,50.

2) **L'offerta presentata è irrevocabile** e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l 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.

3) **a norma dell'art. 571 c.p.c. l'offerta non è efficace** se perviene oltre il termine di presentazione stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base come sopra determinato per ciascun lotto, (vale a dire se è inferiore rispetto all'offerta minima di € 30.790,00, sopra indicata) e se l'offerente non presta la cauzione secondo le modalità e per l'importo sopra indicati).

4) In caso di unica offerta valida, si procederà senz'altro all'aggiudicazione se il prezzo offerto è pari almeno al 75% del prezzo base. Nel caso i cui però risulti presentata **istanza di assegnazione** ex rt. 588 c.p.c. (cioè al prezzo base indicato nel presente avviso), **il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante .**

In caso contrario non si procederà alla vendita ove vi fosse il dissenso del creditore procedente ovvero il professionista delegato ritenesse che vi è seria possibilità di una vendita migliore con il sistema dell'incanto.

5) In caso di **pluralità di offerte valide**, si procederà **a gara sulla base dell'offerta più alta** e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato per ciascun lotto, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista valuterà se disporre l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente ovvero nel caso di più offerte di pari valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; tuttavia **se sono state presentate istante di assegnazione** ex art. 588 c.p.c ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

6) Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

7) Nel caso in cui

a) non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito;

b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 e 572 3° comma c.p.c.;

c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 573, 2° comma c.p.c.;

d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsivoglia altra ragione.

sarà esperita la vendita senza incanto in una nuova data ed al prezzo che saranno stabiliti con separato avviso.

In caso di aggiudicazione dell'immobile

1) **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato il saldo prezzo e la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a :” **Avv. Grazia Crea n°433/92 R.G.E.**”, ferma restando la possibilità di successiva integrazione-ove necessario- a richiesta del delegato, in sede di conteggio finale

2) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il sito *Internet* del Tribunale.

3) Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

9) **L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti

proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esecutati - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò della determinazione del medesimo. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura. Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato a cura del custode giudiziario.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano "Gazzetta del Sud" "edizione di Messina, sul settimanale "Centonove", nonché integralmente sui siti Internet: www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it e sulla rivista *Aste giudiziarie*. Sui detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la sede della DEAS in Messina, Via Nino Bixio, 33 tel. 090/672181 – 347 6349788). Per la visita dell'immobile occorre rivolgersi al custode giudiziario, prenotando la visita entro e non oltre 7 prima della data fissata per la vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Messina, 16 luglio 2018

DEAS
Il Professionista Delegato
(avv. Grazia Crea)

