

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

- Seconda Sezione Civile -

PROC. ESEC. IMM. N. 126/2015

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Giovanna Calabria, professionista delegato nella procedura esecutiva, recante n.R.G.E.IM 126/2015, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Messina, con ordinanza di conferma della delega dei 31.12.2017/04.01.2018 per l'effettuazione di un nuovo ciclo di vendite, visti gli artt. 591 bis, 568 e 570 e ss. c.p.c., così come novellati dal D.L. n. 83/2015, poi convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015, e viste altresì le modifiche apportate dal d.l. n. 59/2016, recentemente convertito in legge 30 giugno 2016 n.119

PREMESSO

che la scrivente ha fissato la data del 18.04.2018, ore 10,00, per l'espletamento della prima vendita senza incanto dell'immobile pignorato a seguito dell'ordinanza di conferma della delega dei 31.12.2017/04.01.2018;

che la vendita senza incanto del 18.04.2018 è andata deserta per mancanza di offerte di acquisto, come risulta dal verbale redatto in pari data;

che la scrivente ha fissato la data del 13.07.2018, ore 10,00, per l'esperimento di un secondo tentativo di vendita senza incanto dell'immobile pignorato, con un prezzo base ribassato nella misura del 5% rispetto a quello fissato per il primo tentativo di vendita;

che anche il secondo tentativo di vendita senza incanto del 13.07.2018 è andato deserto per mancanza di offerte di acquisto, come risulta dal verbale redatto in pari data;

che, in ossequio all'ordinanza dell'Ill.mo G.E. dei 31.12.2017/04.01.2018, occorre disporre nuovamente la vendita del cespite pignorato, con prezzo ribassato;

Tutto ciò premesso, la sottoscritta professionista delegata ex art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che in data **28.09.2018, ore 10,00**, presso la sede di ADVG Messina sita in Messina, Via XXIV Maggio, n. 129, c/o Studio Legale Pugliatti, si procederà al terzo tentativo di vendita senza incanto dell'immobile pignorato – *infra* descritto – di cui alla procedura esecutiva n. 126/2015 R.G.E.IM.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio pignorato è costituito da un unico lotto. Dalla consulenza tecnica di stima in atti risulta che: l'unità immobiliare è sita nel Comune di Villafranca Tirrena, frazione Divieto, via Anastasi Perrone n. 3, ed è costituita da un appartamento per civile abitazione, a piano primo, di circa 92 mq., censita al Catasto di Messina, N.C.E.U. al foglio n. 2, part. n.350, sub 2, categoria A/4, classe 6, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, di proprietà dei debitori.

L'unità immobiliare è composta da sei vani ed è in "Classe energetica F".

Attualmente l'immobile risulta libero da persone.

Ai fini della vendita, in ottemperanza all'ordinanza di conferma della delega del G.E. del Tribunale di Messina dei 31.12.2017/04.01.2018, si precisa che:

1) **Lotto unico:** Il compendio pignorato si trova nel Comune di Villafranca Tirrena (ME), frazione Divieto, via Anastasi Perrone n. 3. Dalla consulenza tecnica di stima in atti, alla quale si rimanda per completezza, risulta quanto segue:

1) Unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione, a piano primo (comprensivo della muratura esterna) di circa 92,00 mq. L'unità immobiliare confina a Nord con via Fiume Gallo, ad Est con fabbricato altra ditta, a Sud con via Anastasi Perrone ed a Ovest con fabbricato altra ditta. Allo stato attuale il fabbricato è allo stato finito, ad esclusione delle pareti esterne sui lati Est ed Ovest non intonacate e prive di tinteggiatura esterna.

L'accesso all'unità immobiliare risulta dal piano terra tramite cancello esterno posizionato sulla via Anastasi Perrone e successiva rampa di scale fino a raggiungere il primo piano.

Il fabbricato, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima, è a tre elevazioni fuori terra. Dagli atti di progetto depositati presso l'Ufficio tecnico del Comune e da quanto rilevato all'atto del sopralluogo il fabbricato precedentemente era a due elevazioni fuori terra. Successivamente è stato realizzato un altro piano ed oggi risulta con piano terra, primo piano e secondo piano. Presso l'Ufficio tecnico del Comune risulta depositato un progetto e relativa relazione tecnica per un edificio in muratura di mattoni a due piani. Il Comune non ha mai rilasciato il permesso d'esecuzione dei lavori e l'abitabilità. Pertanto tutto il fabbricato, comprensivo dell'ultimo piano (secondo piano) realizzato successivamente con sistema costruttivo differente (travi e pilastri) rispetto agli altri due piano terra e primo piano (muratura di mattoni) è abusivo.

Nell'appartamento al primo piano (oggetto di stima), sono state riscontrate modifiche interne degli ambienti rispetto al progetto depositato ed alla planimetria catastale esistente. Le stesse non hanno comportato aumento di volumetria.

In considerazione della documentazione presente in atti e degli abusi commessi si applica la L. 47/85 (successive modifiche ed integrazioni) attraverso pratica di sanatoria edilizia. L'appartamento in oggetto risultava catastato con planimetria dell'anno 1975, ma le modifiche apportate hanno comportato l'esecuzione di nuova pratica catastale eseguita dal CTU.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto di Messina, N.C.E.U. al foglio n.2 part. n. 350 sub.2 intestata ai debitori esecutati.

Per l'unità immobiliare è stata redatta attestazione di efficienza energetica, l'unità immobiliare risulta in classe F.

2) **Il prezzo base** della vendita, determinato secondo le risultanze della Consulenza Tecnica d'Ufficio in atti e ribassato nella misura del **15%**, e la misura minima dell'aumento delle offerte (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.), vengono così fissati:

Prezzo base € **37.931,25**; Aumento minimo, in caso di gara, di € **1.200,00**.

Si precisa che l'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta.

3) **Le offerte d'acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, sottoscritte ed in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio Legale Calabria sito in Messina, via XXIV Maggio, n. 129, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente alla vendita, nel rispetto dei giorni non festivi e degli orari di apertura al pubblico (lunedì e mercoledì dalle ore 9.30 alle ore 11.30, oltre al giorno precedente la vendita dalle ore 9.30 alle ore 12.00).

Le offerte, redatte in carta semplice con bollo di € 16,00, dovranno contenere:

- a) l'indicazione del numero della procedura;
- b) l'indicazione del professionista delegato;
- c) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e, ove vi fossero più lotti, del lotto di riferimento; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita nella medesima procedura, in una stessa udienza, potrà fare offerta valida dichiarando di volerne acquistare solo uno; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore- a pena di inefficacia dell'offerta- ad una somma pari al 75% del prezzo base per come sopra indicato;

e) del tempo e del modo del pagamento - che dovrà avvenire entro centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza -, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

f) dei dati identificativi dell'offerente (allegando copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità dell'istante o del legale rappresentante della società) quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (che non potrà essere persona diversa dall'offerente e che dovrà essere presente nel luogo dell'esperimento della vendita, nella data ed all'ora sopra specificati); se l'offerente è coniugato ed 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

g) l'espressa dichiarazione di avvenuta presa visione della perizia di stima in atti, dell'ordinanza di vendita e dei successivi provvedimenti che ne disciplinano lo svolgimento;

h) ed essere corredate, a titolo di cauzione, da un assegno circolare non trasferibile intestato "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 126/2015 R.G.Es. – Professionista delegato Avv. Giovanna Calabria*", di importo pari - a pena di inefficacia - al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto o di decadenza, e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta stessa. L'offerente potrà versare anche una cauzione maggiore.

In ogni caso, l'offerente sarà tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita, sicché, in caso di mancata presentazione, 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 darà luogo alla gara sulla base dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto.

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, il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

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.

Al momento del deposito, sull'esterno della busta contenente l'offerta verranno annotati, a cura dello stesso professionista delegato o di un suo incaricato, i seguenti dati: il nome ed il cognome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nonché la data fissata per l'esperimento della vendita.

4) In data **28.09.2018, alle ore 10,00**, presso la sede di ADVG Messina sita in Messina, Via XXIV Maggio n. 129 (c/o Studio Legale Pugliatti), alla presenza del professionista delegato, si procederà all'apertura delle buste, contenenti le offerte. In pari data successivamente all'apertura delle buste, si delibererà sulle stesse offerte, sentite le parti ed i creditori eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c. In caso di più offerte valide, si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con offerte in aumento di € 1.200,00, redigendo il verbale delle relative operazioni. 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 sull'offerta più alta, l'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi ha avanzato la migliore offerta (valutata in termini non sol di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); qualora le offerte depositate siano tutte equiparabili, l'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi ha depositato l'offerta per primo.

In caso di mancanza di offerte ricevibili, si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice.

5) **L'aggiudicatario, a pena di decadenza** e conseguente perdita della cauzione, entro e non oltre il termine di centoventi giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione dovrà consegnare al professionista delegato presso lo Studio Legale Calabria in Messina, via

XXIV Maggio, n. 129 - a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 126/2015 R.G.Es. – Professionista delegato Avv. Giovanna Calabria*”, ovvero secondo le modalità di cui all’art. 41 del TU n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito -, la somma corrispondente al prezzo d'acquisto, detratta la somma già versata a titolo di cauzione nonché l'ulteriore somma corrispondente ai diritti e alle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal Professionista medesimo tenuto conto della tipologia dell'acquisto, fatta salva l'eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

6) **La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita, in quanto vendita forzata, è esclusa dall'ambito di applicazione delle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità del bene venduto, né potrà essere revocata per alcun altro motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità del bene venduto ed eventuali altri oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o, ancora, eventuali spese condominiali, relative all'anno corrente ed all'anno precedente il momento dell'acquisto, che non siano state pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nelle perizie estimative in atti, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo, indennità e riduzione di prezzo, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella valutazione estimativa dei beni.

L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali 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 volere assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; formalità pregiudizievoli che, ove esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Nel caso in cui l'immobile dovesse essere occupato dal debitore o da terzi non muniti di titolo, la liberazione del compendio sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso lo Studio Legale Calabria, sito in Messina, alla via XXIV Maggio, n. 129.

Un estratto ed una copia del presente avviso, nonché una copia della consulenza tecnica di stima in atti e del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dei 31.12.2017/04.01.2018, saranno pubblicati sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it nonché sul sito www.asteavvisi.it e mediante affissione all'Albo del Tribunale.

La pubblicazione sarà, altresì, effettuata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito del quotidiano locale *Tempostretto*, all'indirizzo www.tempostretto.it.

Si precisa che ogni ulteriore informazione circa le modalità di presentazione di offerta irrevocabile d'acquisto e l'eventuale visita dell'immobile posto in vendita potrà essere richiesta al custode e professionista delegato attraverso i seguenti recapiti:

email: avv.giovnacalabria@gmail.com

tel: 333 1192176

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa, in ogni caso, riferimento ai provvedimenti in atto concernenti la vendita ed alle norme di legge in materia.

Messina, 16.07.2018

Il custode e professionista delegato

Avv. Giovanna Calabria n.q.