

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari- Ill.mo G.E.: Dott. Danilo Maffa

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Dott. Lillo FLERES**, notaio in Messina, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Messina con ordinanza in data 08 novembre 2014, visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 23 ottobre 2015, depositato in data 28 ottobre 2015, visto il successivo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 11 luglio 2016, depositato in data 15 luglio 2016, visto l'ulteriore provvedimento di conferma della delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in data 24 gennaio 2018, visti gli artt. 591 *bis* e 570 e ss. cod. proc. civ., così come novellati dal D.L. n. 83/2015, poi convertito in Legge n. 132/2015,

AVVISA

che in data **26 ottobre 2018, alle ore 9.45**, presso il proprio studio sito in Messina alla Via G. Natoli n° 61, scala C, piano I, si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile pignorato – *infra* descritto – di cui alla procedura esecutiva n. 413/2013 R.G.Es.Im. promossa da Banco Popolare Soc. Coop., e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base della vendita – ridotto del 25% , come da su citato provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 24 gennaio 2018 – e la misura minima dell'aumento delle offerte (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) vengono così fissati:

Prezzo base: **Euro 849.487,58** (offerta minima *ex art. 572 comma II^ c.p.c.*: Euro 637.115,68);

Aumento minimo, in caso di gara *ex art. 573 c.p.c.*: **Euro 40.000,00**.

- 3) Le offerte di 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 del notaio delegato fino alle ore 12,00 del giorno precedente la vendita, nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura al pubblico (lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì, dalle ore 10,30 alle ore 12,00, oltre al giorno precedente la vendita dalle ore 9,30 alle ore 12,00), dovranno contenere l'indicazione del numero della procedura, del notaio delegato, dell'immobile cui la domanda si riferisce, del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore ad una somma pari al 75% del prezzo base come sopra indicato), del tempo e del modo del pagamento (è fatta salva, invero, la facoltà dell'offerente di indicare un termine di versamento più breve rispetto a quello massimo indicato al punto 5) del presente avviso; circostanza che, in caso di più offerte valide equiparabili sotto il profilo del prezzo di acquisto proposto, sarà valutata dal professionista delegato e/o dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ai fini dell'individuazione della migliore offerta), dei dati identificativi dell'offerente (allegando copia fotostatica del documento di



riconoscimento in corso di validità o certificato camerale aggiornato), quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (trattandosi di stato coniugale in regime di comunione legale dei beni, è necessaria altresì l'indicazione dei corrispondenti dati identificativi del coniuge dell'offerente, con allegazione di copia fotostatica del documento di riconoscimento anche di quest'ultimo), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (che non potrà essere persona diversa dall'aggiudicatario/offerente e che dovrà essere presente nel luogo di esperimento della vendita, nella data ed all'ora sopra specificati), nonché l'espressa dichiarazione di avvenuta presa visione della perizia di stima in atti, dell'ordinanza di vendita e dei successivi provvedimenti che ne regolamentano lo svolgimento, e dovranno essere corredate da un **assegno circolare bancario non trasferibile, intestato "Proc. esecutiva n. 413/2013 R.G.E.", di importo non inferiore al 20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione (che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto), e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

Al momento del deposito, il professionista delegato - od un suo incaricato - provvederà ad annotare sull'esterno della busta contenente l'offerta d'acquisto i seguenti dati: la data e l'ora del deposito, il nome ed il cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede allo stesso deposito (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome dello stesso professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nonché la data fissata per l'esame della/e offerta/e di acquisto, e null'altro.

Si precisa che: tutti, ad eccezione del/dei debitore/i esecutato/i, sono ammessi a presentare offerta d'acquisto; qualora l'offerente sia una persona minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali del minore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; qualora l'offerente agisca quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta andrà allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri o, per converso, la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri.

In ogni caso, l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In ipotesi di mancata presentazione, qualora l'offerta dell'assente sia la sola ed unica depositata, l'immobile, ricorrendone i presupposti, potrà comunque essere aggiudicato allo stesso offerente non presente; qualora risultino depositate una o più offerte ulteriori rispetto a quella dell'offerente assente, si procederà alla gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) che, sussistendone i presupposti, potrà essere anche quella avanzata dallo stesso offerente non presente.

4) In data **26 ottobre 2018, alle ore 9.45**, presso il su indicato studio del sottoscritto notaio delegato e davanti al medesimo, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte ed in **pari data, ma alle ore 10.00**, si delibererà sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti 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.; in assenza di adesione alla gara sull'offerta più alta, l'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi ha avanzato la migliore offerta, avuto riguardo, oltre che dell'entità del prezzo proposto per l'acquisto, anche della misura della cauzione versata e del termine indicato per il versamento del saldo-prezzo. Ove le offerte d'acquisto dovessero essere tutte equiparabili alla luce dei criteri anzidetti (entità del prezzo, misura della cauzione e termine indicato per il versamento del saldo-prezzo), l'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi ha depositato l'offerta per primo.

5-a) L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine specificatamente indicato nella relativa offerta di acquisto – **termine che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione** – dovrà, ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, versare direttamente al creditore precedente, **Banco Popolare Soc. Coop.**, la parte del prezzo d'acquisto corrispondente al complessivo credito fondiario dello stesso creditore, dedotta la somma già versata a titolo di cauzione. A tal fine, entro e non oltre 10 (dieci) giorni decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione -a cura del Notaio delegato- della dichiarata aggiudicazione definitiva, il predetto creditore, **Banco Popolare Soc. Coop.**, provvederà a comunicare al medesimo Notaio delegato, presso il relativo studio, l'ammontare del credito privilegiato *ex art. 41 D.Lgs. 385/93*.

Sempre entro lo stesso predetto termine indicato nella relativa offerta di acquisto – **termine che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione** –, l'aggiudicatario dovrà inoltre consegnare al Notaio delegato, presso il relativo studio ed a mezzo assegni circolari bancari non trasferibili intestati "*Proc. esecutiva n. 413/2013 R.G.E.*", l'eventuale somma residua corrispondente al prezzo di acquisto, nonché l'ulteriore somma corrispondente alle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal Notaio medesimo tenuto conto della tipologia dell'acquisto, fatta salva l'eventuale richiesta d'integrazione delle spese in caso di necessità.

5-b) Conformemente al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 11-15 luglio 2016, **l'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nella propria offerta irrevocabile d'acquisto è ammesso alla possibilità di versare la complessiva somma, comprensiva del prezzo di acquisto (dedotta la somma già versata a titolo di cauzione) e delle spese di trasferimento (nella misura che verrà indicata dal Notaio medesimo tenuto conto della tipologia dell'acquisto, salva richiesta d'integrazione in caso di necessità), in un numero di rate mensili successive, di eguale importo, non superiore alle dodici unità, con scadenza della prima rata mensile fissata non oltre il trentesimo giorno successivo alla data di aggiudicazione.**

6) Ai sensi degli art. 17 e 40 legge 47/85 e del T.U. del 6/6/2001 n. 380, dalla perizia di stima in atti - alla quale si rimanda per completezza, anche in ordine alla verifica dell'esistenza di eventuali oneri, vincoli e/o pesi di ogni natura gravanti sullo stesso immobile posto in vendita - risulta che:



- l'unità immobiliare pignorata, oggetto della presente vendita, è stata realizzata in virtù di Licenza Edilizia n. 1700/28 del 21.11.1967 e successive integrazioni n. 142/1700/28 bis del 31.01.1969, n. 314/1700/28 ter del 20.06.1969 e n. 844/1700/28 quater del 29.07.1970;
- la predetta unità immobiliare pignorata è provvista del certificato di conformità rilasciato in data 03.08.1970;
- la medesima unità immobiliare è provvista di licenza d'uso rilasciata dal Prefetto di Messina in data 28.08.1970, ma, relativamente alla stessa unità, non è stato rinvenuto il certificato di agibilità;
- la stessa unità immobiliare pignorata, attualmente adibita all'esercizio di attività commerciale, presenta le seguenti difformità urbanistico-edilizie: una diversa destinazione d'uso nel locale seminterrato (di fatto composto da tre vani, due destinati a deposito ed uno ad esposizione merce, sebbene al piano seminterrato fosse stata autorizzata la realizzazione di un'unica area destinata a parcheggio) ed una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto a quelli autorizzati (in particolare, sempre in difformità al progetto approvato, anziché un unico vano vendita con bagno ed antibagno, al piano terra sono di fatto presenti un vano vendita ed esposizione, due piccoli ripostigli e due bagni);
- con riferimento alle predette difformità riscontrate relativamente alla detta unità immobiliare pignorata, la diversa distribuzione interna è regolarizzabile mediante ripristino dell'antibagno al piano terra (come previsto nel progetto approvato) e ripristino della muratura di separazione con l'intercapedine al piano seminterrato, mentre il cambio di destinazione d'uso dello stesso locale seminterrato è regolarizzabile “... *in base all'art. 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47/85 e s.m.i. previa verifica dell'ottenimento del CPI necessario al rilascio dell'agibilità del locale...*”;
- sempre relativamente alla stessa unità immobiliare pignorata, lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alle risultanze della planimetria catastale in atti, sicché occorrerà far luogo ad un nuovo accatastamento nel rispetto della normativa vigente e con sopportazione dei relativi costi ed oneri.

L'unità immobiliare è posta in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura, quindi, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo, indennità e/o riduzione di prezzo.

La presente vendita, in quanto vendita forzata, è inoltre esclusa dall'ambito di applicazione delle norme concernenti la garanzia per 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 eventuali 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/o non evidenziati nella perizia estimativa in atti, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione estimativa dello stesso bene.

L'aggiudicatario, agli 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

L'unità immobiliare posta in vendita è acquistata libera 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.

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi del novellato art. 490 c.p.c., sul "Portale delle Vendite Pubbliche" a cura del Ministero della Giustizia (istituito dall'art. 13, comma 1, lettera b, n.1 del D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla Legge 06 agosto 2015 n. 132); un estratto dello stesso avviso, comprensivo dei dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico, verrà altresì pubblicato sul quotidiano locale "Gazzetta del Sud" e sul periodico "Rivista Aste Giudiziarie" a cura di Ediservice S.r.l..

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

(LOTTO UNICO) - Locale commerciale sito in Messina, Viale San Martino, isolato 13, piani terra e seminterrato, composto, al piano terra, da un ampio vano vendita ed esposizione, due piccoli ripostigli e due bagni, nonché, al piano seminterrato, da un vano adibito ad esposizione e due vani adibiti a deposito, per una superficie lorda complessiva di mq. 1006,00 circa.

Nel **Catasto Fabbricati del Comune di Messina**: foglio **237**, particella **11**, subalterno **6**, **VIALE SAN MARTINO SNC** piano: **T**, z.c. **1**, cat. **D/8**, rendita **Euro 16.578,27**.

L' unità immobiliare risulta attualmente occupata da terzi, giusta contratto di locazione transitoria del 15.04.2015, registrato a Messina in data 13.05.2015 al n. 1912/serie 3T e risolutivamente condizionato all'evento vendita o assegnazione giudiziaria della stessa unità immobiliare nell'ambito della presente procedura esecutiva.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Notaio delegato presso il relativo studio in Messina, Via G. Natoli n° 61, scala C - piano 1°.



Una copia della consulenza tecnica di stima in atti, del presente avviso e dei su indicati provvedimenti in data 23-28 ottobre 2015 (rimodulazione delle delega9) ed in data 24 gennaio 2018 (conferma e proroga delle delega) verranno pubblicati sui seguenti siti web: www.messinasportiva.it, www.tribunale.messina.it, www.asteavvisi.it e www.asteannunci.it.

Si precisa, inoltre, che il sottoscritto professionista è stato altresì nominato **custode giudiziario dell'unità immobiliare sopra descritta**, sicché ogni informazione, ai fini della presentazione di valida offerta d'acquisto e della visita della medesima unità immobiliare, potrà essere richiesta allo stesso professionista presso il su indicato studio sito in Messina, ovvero, telefonando al n° 090/6510449, ovvero, al n° 347/6854825.

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

Messina, li 09 luglio 2018

Il Delegato *ex art. 591 bis c.p.c.*: Notaio Lillo Fleres

