

**TRIBUNALE DI MESSINA***Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. Danilo Maffa***Procedura esecutiva immobiliare n.160/2001 R.G.E.****AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO
(7° ESPERIMENTO)**

L'Avv. **NATALE GALIPÒ**, associato dell'**A.L.P.E.F.** con sede in Messina, Via Tommaso Cannizzaro n.168, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°160/2001 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 29 maggio 2009, depositata in pari data e comunicata il 26 giugno 2009 presso la sede dell'ALPEF, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina ha delegato al sottoscritto professionista il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. e lo ha contestualmente nominato custode giudiziario dei beni pignorati ai sensi dell'art.559, 4° comma, c.p.c.;
- vista la successiva ordinanza del 15.09.2009, notificata al sottoscritto professionista in data 24.09.2009 il Giudice dell'Esecuzione ha sospeso la delega delle operazioni di vendita in precedenza disposta, in attesa del deposito della relazione di stima dei beni pignorati;
- vista l'ordinanza del 7 gennaio 2011, depositata in cancelleria il 14.01.2011 e comunicata in data 2 febbraio 2011 presso la sede dell'Alpef, con la quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina ha confermato la delega delle operazioni di vendita (in precedenza disposta) in favore del sottoscritto professionista;
- visto l'infruttuoso tentativo di vendita senza incanto del **19.05.2011** (1° esperimento - prezzi base: € 229.170,51 per il lotto 1 e di € 24.637,50 per il lotto 2);
- vista l'ordinanza emessa all'udienza del 21.02.2012, con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la rimessione degli atti al professionista delegato per la ripresa delle operazioni di vendita;
- visto l'infruttuoso tentativo di vendita con incanto del **17.05.2012** (2° esperimento, agli stessi prezzi base in precedenza indicati in relazione a ciascun lotto);
- visto l'infruttuoso ciclo di vendite del **27.09.2012** (3° esperimento, vendita senza incanto, prezzi base *ribassati di 1/4*: € 171.877,88 per il lotto 1 e di € 18.478,12 per il lotto 2) e del **18.12.2012** (4° esperimento, vendita con incanto, agli stessi prezzi base indicati per il precedente tentativo di vendita);
- visto altresì il tentativo di vendita rimasto deserto del **19.03.2013** (5° esperimento, vendita senza incanto, prezzi base ulteriormente ribassati di 1/4: € 128.908,41 per il lotto 1 e di € 13.858,59 per il lotto 2);
- vista la dichiarazione di fallimento della PARS S.p.A. del 20.11.2012 e l'intervento ex **art.107 L.F.** effettuato dalla Curatela fallimentare in data 4.09.2013;
- vista la relazione del professionista delegato del 14.10.2016, nella quale è stato rappresentato che i lavori di messa in sicurezza ed adeguamento sismico dello stabile (per l'effettuazione dei quali la procedura esecutiva aveva subito una serie di rinvii), per la parte riguardante specificamente i locali di cui al **lotto 1** iniziata in data 5.09.2016, erano stati ultimati già in data 10.10.2016;

- vista l'**ordinanza del 19.01.2017**, comunicata il 20.01.2017, con la quale il Giudice dell'esecuzione, tenuto conto delle novelle di cui al D.L. n°83/2015 (convertito, con modifiche, nella L. n°132/2015) e al D.L. n°59/2016 (convertito con L. n°119/2016) e considerata la volontà di prosecuzione della procedura esecutiva manifestata dalle parti presenti all'udienza del 17.01.2017, ha **confermato** la delega ex art.591 bis c.p.c. in favore di questo professionista delegato, stabilendo le nuove modalità di effettuazione delle vendite;
- visto l'infruttuoso tentativo di vendita senza incanto del **20.06.2017** (6° **esperimento** - prezzi base: € 109.572,15 per il lotto 1 e di € 11.779,80 per il lotto 2);
- considerato altresì che sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, 10.01.2018 n.7 è stato pubblicato il decreto del Ministro della Giustizia 5.12.2017 con il quale è stata accertata, ai sensi dell'art. 4, comma 3-bis, del D.L. n° 59/2016 (conv., con modificazioni, dalla L. n° 119/2016), la piena funzionalità dei servizi del **Portale delle vendite pubbliche**;
- visto ancora l'art. 23, comma 2, D.L. n°83/2015 (conv., con modificazioni, dalla legge n° 132/2015);
- vista la **circolare** del Presidente della II^a Sezione civile del Tribunale di Messina del **3.04.2018 - prot. n.42/2018** (depositata il 18.07.2018 nel fascicolo informatico della procedura esecutiva) - contenente nuove indicazioni in materia di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e di vendite immobiliari telematiche nelle procedure esecutive e nei fallimenti;
- visto altresì il decreto del G.E. del 17.07.2018, reso in esito al ricorso ex art.591-ter c.p.c. depositato dal professionista delegato in data 13.07.2018, con il quale il professionista delegato è stato dispensato dalla effettuazione della pubblicità cartacea del presente avviso di vendita, salvo l'assunzione spontanea del relativo onere da parte di uno dei creditori presenti nell'esecuzione *de qua*;
- vista, ancora, la nota a mezzo p.e.c. del 17.07.2018 inviata (unitamente a copia del decreto del G.E. del 17.07.2018 e del ricorso ex art.591 ter c.p.c. del 13.07.2018) dal professionista delegato ai creditori presenti nel procedimento *de quo*, e rimasta senza riscontro;
- considerato pertanto che, in conformità a quanto disposto nell'ordinanza di conferma della delega del 19.01.2017, è allo stato necessario fissare una nuova vendita senza incanto (7° **esperimento**), operando un ribasso del nuovo prezzo base che - già con nota a mezzo p.e.c. del 20.06.2017 inviata alla curatela del Fallimento della Pars S.p.A. (e agli altri creditori presenti nel procedimento) - era stato indicato nella misura pari al **25%** rispetto al prezzo indicato, per il **lotto 1**, nell'ultimo tentativo andato deserto e, per il **lotto 2**, in misura pari al **10%** dell'ultimo prezzo base;
- 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 nella sede dell'A.L.P.E.F;

A V V I S A

che **martedì 23 ottobre 2018, ore 11,00**, nei locali dell'A.L.P.E.F. in Messina, Via Tommaso Cannizzaro n.168, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

(7° esperimento)

dei seguenti beni **contraddistinti in due lotti**, e precisamente:

- Sez. I -

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

LOTTO 1: intera proprietà di locale commerciale posto al piano terra sito in Messina, Viale San Martino n. 96, isolato 145 (1° comparto del P.R.G.), composto da vari ambienti comunicanti fra di loro, aventi complessivamente forma rettangolare allungata, posto nella parte interna del fabbricato, oltre due distinte zone esterne a servizio dell'immobile, avente superficie lorda complessiva di circa mq 207,80 (di cui mq. 129,10 il locale commerciale, mq. 24,50 la corte lato ingresso e mq. 54,20 l'area di pertinenza).

Identificato al catasto fabbricati al **foglio 229 particella 6 subalterno 25**, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 102 mq, viale S. Martino n°96, piano T. - rendita: € 2.981,61.

PREZZO BASE: euro 82.179,11

• **OFFERTA MINIMA: euro 61.634,33** (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00

LOTTO 2: quota di proprietà pari ad **1/2** di locale commerciale posto al piano terra, sito in Messina, Viale San Martino n. 96, isolato 145 (I° comparto P.R.G.), composto da due ambienti comunicanti fra di loro, aventi complessivamente forma rettangolare, ubicato nella parte interna del fabbricato e con superficie lorda complessiva di circa mq 32,65.

Identificato al catasto fabbricati al **foglio 229 particella 6 subalterno 15**, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10, consistenza mq 24, viale S. Martino, piano T, - rendita: 950,69.

PREZZO BASE: euro 10.601,82

• **OFFERTA MINIMA: € 7.951,37** (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 500,00

- Sez. II -

- PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SUGLI IMMOBILI -

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima (con allegati) a firma dell'esperto ing. Aurelio Puglisi Allegra, depositata in cancelleria in data 7.05.2010 ed allegata al fascicolo della esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i locali dell'A.L.P.E.F. ed alla quale si fa **espresso rinvio** (essendo onere degli interessati all'acquisto **consultarla prima di formulare le offerte - Cass. civ., 25.10.2016, n°21480**) **sia per quanto concerne una più dettagliata descrizione della consistenza degli immobili oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per la situazione urbanistica degli stessi.** Altre informazioni circa lo stato e le condizioni degli immobili oggetto della vendita sono ricavabili dalle relazioni del custode giudiziario del 14.03.2016, del 7.09.2016 e del 14.10.2016 (tutte corredate di documentazione fotografica dei luoghi), versate agli atti del procedimento.

In particolare la richiamata relazione di stima precisa quanto segue:

.....

⇒ **con riferimento al LOTTO 1 (FG. 229 PART. 6 SUB.25):**

- **ULTERIORE DESCRIZIONE E SITUAZIONE DELL'IMMOBILE:** al detto locale si accede percorrendo prima l'androne condominiale e quindi un corridoio sul lato destro fino a raggiungere il cortile interno e il passaggio comune che porta all'ingresso. Esso è composto da vari ambienti comunicanti fra di loro, aventi complessivamente forma rettangolare allungata, per una superficie utile pari a mq 102,40 e lorda di mq 129,10; l'altezza interna è pari a m 3,35 per quasi tutto il locale ad eccezione di due porzioni all'estremità Sud-Ovest rispettivamente di m 3,00 e 2,30. Il locale (attualmente in scarse condizioni manutentive) è poco illuminato in quanto possiede delle aperture esclusivamente nelle parti estreme, chiuse con infissi in lamiera zincata e vetri; in alcuni punti si notano infiltrazioni di acqua dal soffitto. Vi sono, inoltre, due distinte zone esterne *a servizio* dell'immobile: la prima è rappresentata da una piccola corte antistante l'ingresso al locale di mq 24,50, nella quale è stata installata una struttura precaria in profilati di acciaio e chiusure in alluminio anodizzato avente superficie pari a mq 22,50, utilizzata come deposito merci; la seconda consiste in area di pertinenza - che misura mq 54,20 - situata dal lato opposto all'ingresso, su parte della quale è installata una tettoia con copertura in materiale plastico; in detta area (alla quale può accedersi direttamente dall'androne e dal vano scala) è presente un piccolo manufatto adibito a wc, in cattive condizioni, che va demolito. Si precisa che nella relazione di stima la superficie lorda complessiva è riportata come pari a circa mq 211,65 (pag.2), laddove poi - nello sviluppo dei singoli ambienti (pag.5) - è indicata in misura pari a mq. 207,80.

Come sopra anticipato l'unità è stata interessata dai lavori di messa in sicurezza ed adeguamento sismico che hanno riguardato l'intero stabile e che, per la fase avente ad oggetto direttamente il lotto in esame, sono stati ultimati già in data 10.10.2016. Secondo quanto illustrato nelle relazioni del professionista delegato del 7.09.2016 e del 14.10.2016 (versate agli atti del procedimento esecutivo), i lavori di sistemazione riguardanti il lotto 1 appaltati dal Condominio is.145 di Viale San Martino in Messina sono consistiti nella realizzazione di quattro portali in cemento armato all'interno dell'unità, previa demolizione del soprastante controsoffitto, con interventi di finitura che hanno interessato unicamente i detti portali (pitturati ed intonacati), senza rifacimento e/o ripristino del controsoffitto né dell'impianto elettrico (interventi non compresi nell'oggetto dell'appalto conferito dal condominio, come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 10.10.2016 sottoscritto sia dall'amministratore condominiale che dal direttore dei lavori).

Infine, con riferimento allo stato ed alle condizioni dell'unità contraddistinta come lotto 1, si evidenzia che - in occasione del sopralluogo eseguito dal custode giudiziario in data 5.09.2016 - l'immobile è stato rinvenuto in stato di progredito degrado rispetto a quanto constatato nel corso dei precedenti accessi: in particolare, è stato rilevato l'aggravio dell'ammaloramento della pavimentazione in *parquet*, risultata divelta e mancante in diversi punti (in particolare, nella parte a ridosso della porta metallica d'ingresso e nella parte a nord-est dell'immobile), con ogni probabilità per il protrarsi delle infiltrazioni di umidità già in precedenza evidenziate; anche gli intonaci delle pareti (specie nella zona a sud-est dell'unità) risultano del pari scrostati in più parti.

Da ultimo, si precisa che la porta metallica di accesso al lotto 1 - nel corso dell'accesso eseguito per il rilascio bonario dell'unità (*cf. relazione del delegato/custode del 14.03.2016*) - è risultata sprovvista di chiave e che l'accesso al

detto locale può avvenire allo stato solo attraverso una finestra presente nella facciata dell'edificio, in corrispondenza della quale è stata appoggiata la struttura precaria in metallo e vetro. Analogamente priva di chiave è risultata la porta di accesso all'area esterna a sud-est di pertinenza al lotto 1, che può essere aperta solo dall'interno.

- **PRECISAZIONI SULLA PROVENIENZA E DERIVAZIONE DEI BENI DI CUI AL LOTTO 1:** si segnala altresì che la **particella 6 sub 25** del **foglio 229** (che oggi identifica l'immobile contraddistinto con il **lotto 1**) deriva dall'aggiornamento catastale per **fusione** e **ampliamento** delle originarie **particelle 6 sub.3, 171, 172, 175 e 7 sub.10** del **foglio 229** [di cui all'atto di pignoramento trascritto in data 7.08.2001 ai nn.20818-17322, nella cui nota di trascrizione si precisa che l'immobile di cui al punto 1.1. (foglio 229 part.6 sub.3) è graffato anche al mappale 171 e su particelle 172 e 175]. Dal certificato notarile predisposto dal Notaio Zammiti e depositato agli atti del procedimento esecutivo risulta che gli immobili censiti in catasto al foglio 229, particelle 6 sub. 3, 171, 172 e 175 si appartenevano alla debitrice esecutata sotto altra denominazione sociale, poi cambiata in quella attuale con verbale per atto in Notar Bonomo del 28.12.1998, trascritto a Messina il 7.09.1999 ai nn.19769/23784 (in detta nota di trascrizione le particelle 172 e 175, su cui insistono i locali accessori e la pensilina non catastati indicati nell'originario atto di pignoramento, sono descritti nel quadro D). Alla odierna debitrice esecutata, sotto la precedente denominazione, i detti immobili erano pervenuti giusta conferimento in società a fronte di sottoscrizione di capitale sociale per atto in Notaio Bonomo del 6.02.1995, trascritto il 25.02.1995 ai nn.5141/5978 da potere di altra ditta, alla quale erano a sua volta pervenuti per atto in Notar Calapaj del 30.01.1984, trascritto il 18.02.1985 ai nn.4839/4146.

Quanto all'immobile censito al fg.229, part.7 sub.10, la suddetta certificazione notarile riporta che si lo stesso si apparteneva alla debitrice esecutata sotto altra denominazione, poi cambiata in quella attuale con il richiamato verbale per atto in Notar Bonomo del 28.12.1998, trascritto a Messina il 7.09.1999 ai nn.19769/23784. Alla odierna debitrice esecutata, sotto la precedente denominazione, l'immobile era pervenuto giusta conferimento in società a fronte di sottoscrizione di capitale sociale per atto in Notaio Bonomo del 6.02.1995, trascritto il 25.02.1995 ai nn.5141/5978 da potere di altra ditta, alla quale era a sua volta pervenuto per atto in Notaio Arrigo del 17.04.1987, trascritto a Messina il 23.04.1987 al n.8640 (in detto atto la particella 7 sub 10 è descritta come area urbana libera di mq.39,37).

- **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE E PRATICHE EDILIZIE:**
 - **sotto il profilo della conformità urbanistico edilizia**, si segnala che nella corte antistante l'ingresso all'immobile è presente una struttura precaria in profilati di acciaio e chiusure in alluminio anodizzato realizzata **abusivamente** e regolarizzabile - secondo quanto attestato dall'esperto stimatore nell'elaborato depositato il 7.05.2010 - tramite comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 10.08.1985 n. 37 e il versamento di 50,00 euro per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria, ai sensi della L.R. n. 4/2003, art.20, comma 1 (chiusura di terrazze di collegamento e/o copertura di spazi interni con strutture precarie) [oneri totali *valutati* in CTU: € 1.800,00, detratti dall'iniziale valore di stima dell'unità].

- **sotto il profilo della conformità catastale**, si evidenzia che l'esperto stimatore ha riscontrato notevoli difformità e irregolarità tra la situazione dei luoghi e le originarie risultanze catastali (meglio descritte nella *Relazione allegata sulle operazioni di aggiornamento catastale*), sicché muovendo dalle singole particelle di cui all'atto di pignoramento, e cioè le partt. 6 sub 3, 171, 172, 175 e 7 sub 10 del foglio di mappa 229 del Comune di Messina, ha eseguito le seguenti operazioni:
 - **rettifica degli atti catastali** presso l'Agenzia del Territorio di Messina;
 - **aggiornamento delle volture catastali** per ottenere l'intestazione in tutti i documenti catastali alla debitrice eseguita;
 - **aggiornamento della mappa catastale**, tramite il programma PREGEO, per l'adeguamento alla situazione dei luoghi;
 - **accatastamento dei beni**, tramite il programma DOCFA, per la costituzione di un'**unica particella**, la 6 sub 25, per rappresentare in un unico lotto l'effettiva situazione dei luoghi.

La relazione di stima attesta inoltre che con riferimento al lotto in vendita **non risultano pratiche edilizie**, poiché gli immobili che lo costituivano prima della fusione ed ampliamento erano stato costruiti in data antecedente al 01.09.1967.

- **PRESENZA DI VINCOLI GRAVANTI SUL LOTTO 1**: si segnala che dal certificato redatto dal Notaio Gabriele Zammitti e versato agli atti della procedura esecutiva risulta una **servitù di passaggio** (di cui all'atto in Notar Calapaj del 30.01.1984, trascritto il 18.02.1985 ai nn.4839/4146) a favore delle botteghe di proprietà Pellegrino e D'Agostino (che non è dato sapere se ancora esistente).

Per *mera informazione* degli eventuali interessati si evidenzia che, in relazione al lotto 1, è stata invocata l'esistenza di una *pretesa servitù di passaggio* a favore di una unità (estranea al pignoramento) di proprietà di terzi (**fg.229, part.8 sub. 22**) contigua al detto lotto (e i cui originari accessi dalla via dei Mille n.143 e dalla via Camiciotti n.60 risultano oggi chiusi) ed alla quale è attualmente possibile accedere unicamente passando attraverso il lotto oggetto di vendita; si precisa comunque che - *allo stato degli atti* - l'esperto stimatore, incaricato dal Giudice dell'Esecuzione di riferire circa l'esistenza di detta servitù di passaggio, ne ha escluso la sussistenza con propria **relazione del 25.11.2011**, depositata in cancelleria in pari data (ed alla quale integralmente si rimanda).

.....

⇒ **con riferimento al LOTTO 2 (FG. 229 PART. 6 SUB.15):**

- **ULTERIORE DESCRIZIONE E SITUAZIONE DELL'IMMOBILE:** l'immobile (valutato dall'esperto stimatore in condizioni manutentive sufficienti) si trova ubicato in zona interna al fabbricato, posizionato in prossimità del vano scala condominiale; è composto da due ambienti comunicanti fra di loro, aventi complessivamente forma rettangolare, per una superficie utile pari a mq 23,20 e lorda di mq 32,85; l'altezza interna è pari a m 3,40. Il primo ambiente, entrando dall'androne, comunica attualmente con i locali di un'altra ditta (il CTU segnala la necessità che tali aperture vengano chiuse con muratura di mattoni). Il locale possiede una porta di ingresso in ferro e una finestra con infisso in legno che prospetta sul passaggio comune. L'esperto stimatore ha attestato, nella relazione di stima depositata il 7.05.2010 (pag.8, allegato riguardante il lotto 002) che **l'unità in vendita come lotto 2 coincide**

catastralmente all'immobile indicato originariamente con scheda n.20466 del 1984 (e così indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del 7.08.2001, nn.20818-17322).

- **SITUAZIONE CATASTALE E PRATICHE EDILIZIE:** anche con riferimento al bene in esame, l'esperto stimatore ha provveduto ad eseguire la **rettifica degli atti catastali** presso l'Agenzia del Territorio di Messina e l'**aggiornamento delle volture catastali** per ottenere l'intestazione di tutti i documenti catastali alla debitrice esecutata. La relazione di stima attesta inoltre che con riferimento al lotto in esame **non risultano pratiche edilizie**, essendo stato costruito in data antecedente al 01.09.1967.
- **PROVENIENZA E STORIA CATASTALE:** dal richiamato certificato notarile a firma del Notaio Zammitti si ricava che l'unità si apparteneva pro quota alla debitrice esecutata sotto altra denominazione, poi cambiata in quella attuale con il menzionato verbale per atto in Notar Bonomo del 28.12.1998, trascritto a Messina il 7.09.1999 ai nn.19769/23784. Alla odierna debitrice esecutata, sotto la precedente denominazione, l'immobile era pervenuto per la quota di 1/2 indiviso giusta conferimento in società a fronte di sottoscrizione di capitale sociale in virtù del sopraddetto atto in Notaio Bonomo del 6.02.1995, trascritto il 25.02.1995 ai nn.5141/5978 da potere di altra ditta, alla quale era a sua volta pervenuto per atto in Notaio Arrigo del 28.09.1984, trascritto l'1.10.1984 ai nn.24603/21075.
- **STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:** le unità sono libere e nella disponibilità del custode giudiziario; il lotto 2 (pignorato per la metà indivisa è nella disponibilità anche dell'altra ditta comproprietaria, che detiene copia delle chiavi).

➤ **CERTIFICAZIONI DEGLI IMMOBILI.**- Si specifica altresì che dalla documentazione in atti **non risulta se gli immobili da porre in vendita siano dotati di certificato di agibilità/abitabilità, né se gli stessi siano provvisti di attestato di certificazione energetica (oggi attestato di prestazione energetica) e di certificazione degli impianti.**

➤ **MENZIONE EX ART.173 QUATER DISP. ATT. C.P.C.**- Si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di concessione o permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n°47/85.

Si evidenzia che devono peraltro ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione e/o adeguamento della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita, per il rilascio di ogni eventuale certificazione relativa agli stessi, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..

- Sez. III. - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

1) (PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE).- 1) Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso i locali dell'A.L.P.E.F. 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 (*e cioè anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste* - cfr. Cass. civ. 5.05.2016,

n°8951); gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). Nella vendita senza incanto non è possibile proporre offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale.

2) (ANNOTAZIONI SULLA BUSTA).- Sulla busta, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato *ad hoc*, saranno annotati esclusivamente:

- il nome - previa identificazione - di chi provvede *materialmente* al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato;
- la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - **deve essere apposta sulla busta.**

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

- **un assegno circolare non trasferibile** - intestato a: **“Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n.160/2001 R.E. - professionista delegato avv. Natale Galipò” - di importo pari al 10% del prezzo offerto per il lotto in vendita, a titolo di cauzione** (e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto).

Ove l'offerta riguardi più lotti, l'offerente dovrà versare una cauzione per ogni singolo lotto.

Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art.571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

(per le persone fisiche):

- 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), e dovrà essere allegata la 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 ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;
 - in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora “permesso CE di lungo periodo”) con durata illimitata;

(per le società o altri enti):

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante 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 alla vendita;

e dovrà altresì contenere:

- i dati identificativi della procedura e del bene per il quale l'offerta è presentata;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il **termine del versamento del saldo prezzo**, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve** (circostanza, quest'ultima, che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);
- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'**espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima e delle relazioni integrative predisposte dall'esperto, del presente avviso di vendita e di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite e sullo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili in vendita;
- l'**espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica**, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere **direttamente** tali incombenze in caso di aggiudicazione.

- Sez. IV. - CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO -

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al professionista delegato per l'apertura delle buste contenenti le offerte è fissata per il giorno **23 ottobre 2018, ore 10.45**. Alle ore 11.00 si delibererà sulle stesse (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti); in caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art.573 c.p.c.

2) (OFFERTE D'ACQUISTO).- 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 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 ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

3) (INEFFICACIA DELL'OFFERTA).- A norma dell'art.571 c.p.c., **l'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se se è **inferiore di oltre un quarto** al prezzo base come sopra determinato per i Lotti in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'**offerta minima** di € **62.634,33** per il **lotto 1**, di € **7.951,37** per il **lotto 2**).
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

4) (DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA).- Qualora venga presentata **una sola offerta** valida, la stessa è senz'altro accolta ove sia **pari o superiore** al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è **inferiore** rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma **in misura non superiore ad un quarto (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al 75% del**

prezzo base), il delegato può far luogo alla vendita (*e, quindi, procedere all'aggiudicazione*) quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se tuttavia risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.** (e cioè al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) **il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante.**

5) (GARA TRA GLI OFFERENTI).- In presenza di una **pluralità di offerte valide** (in esse compresa anche l'offerta inferiore - **ma entro il limite di 1/4 - rispetto al prezzo base**, e cioè l'offerta pari almeno al **75% del prezzo base**) si procederà **in ogni caso a gara sulla base dell'offerta più alta**; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo in aumento come sopra specificato per il lotto in vendita.

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

Se il prezzo offerto all'esito della gara **è inferiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, non si farà luogo alla vendita e **il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato - ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del **migliore offerente** oppure - *nel caso di più offerte di pari valore* - a favore di colui che ha presentato l'offerta **per primo**; tuttavia, **se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c.** e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione.

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

6) (RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE).- 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 d'acquisto entro il termine stabilito;*
- b) *le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;*
- c) *si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;*
- d) *la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione,*

si procederà ad una nuova vendita senza incanto in data ed al prezzo che saranno fissati con separato avviso.

- Sez. V.

- EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE -.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

■ In caso di aggiudicazione degli immobili in vendita:

1) (VERSAMENTO SALDO PREZZO).- L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (detratta la cauzione già versata) al professionista delegato (*e salvo che questi non comunichi modalità diverse, come in caso di credito fondiario*) **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta)

mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **“Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n.160/2001 R.E. - professionista delegato avv. Natale Galipò”**, ovvero mediante bonifico sul conto corrente bancario o postale eventualmente già acceso dal professionista delegato (che provvederà a comunicare le relative coordinate all’aggiudicatario) trasmettendo al medesimo delegato la relativa documentazione contabile;

2) (VERSAMENTO SPESE DI TRASFERIMENTO).- Entro lo stesso termine massimo di 120 giorni (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell’offerta) e sempre a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **“Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n.160/2001 R.E. - professionista delegato avv. Natale Galipò”** (ovvero mediante bonifico sul conto corrente bancario o postale eventualmente già acceso dal professionista delegato) l’aggiudicatario dovrà versare la somma corrispondente all’importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l’aggiudicazione, ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale.

3) (FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL’ACQUISTO).- L’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.

4) (POSSIBILITA’ DI RATEIZZAZIONE DEL PREZZO).- In presenza di giustificati motivi, potrà essere consentito il versamento del prezzo e delle spese conseguenti al trasferimento in dodici rate mensili di uguale importo, la prima delle quali da pagare entro 30 giorni dall’aggiudicazione. Si avverte peraltro che a seconda del valore del bene il professionista delegato - ove lo ritenesse opportuno - *interpellerà il Giudice dell’esecuzione* per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo.

5) (INADEMPIENZA DELL’AGGIUDICATARIO).- 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.). In caso di *versamento rateale del prezzo*, qualora l’aggiudicatario non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell’esecuzione disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate (art.587 c.p.c., ultima parte).

6) (OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE).- Nel caso in cui l’avvocato che abbia effettuato l’offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato - nei tre giorni successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

7) (ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO).- Ai sensi dell’art.590 *bis* c.p.c., il creditore che è rimasto assegnatario *a favore di un terzo* dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l’immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell’istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

8) (ONERI DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI EX ART.591 BIS, N.11, C.P.C.).- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell’aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

■ **(CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA)**.- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali abbiasi pieno riferimento.

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.

■ **(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITÀ - ESCLUSIONE)**.- 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 (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)*] - 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 nella determinazione del medesimo.

■ **(CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI)**.- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato.

■ **(LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE)**.- Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, gli immobili saranno liberati a cura del custode giudiziario.

- Sez. VII.

- PUBBLICITA' -

Il presente avviso sarà pubblicato, giusto quanto precisato con la circolare del 3.04.2018 del Tribunale di Messina, sul [Portale delle Vendite Pubbliche](https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e per estratto, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sui siti internet www.tribunale.messina.it, www.asteavvisi.it e www.asteannunci.it.

Sui detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Maggiori informazioni (anche con riferimento alle generalità del debitore) potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. o presso gli uffici dell'A.L.P.E.F. (tel. 389/2537734; fax 090/770032 - e-mail: alpefmessina@alice.it) previo appuntamento telefonico, o ancora **presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Natale Galipò (tel. 0906413095; fax 090770032; p.e.c. avvnatalegalipo@puntopec.it)**, anche ai fini dell'eventuale visita degli immobili.

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

Messina, 19 luglio 2018

*Il professionista delegato
- avv. Natale Galipò -*