



## TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Giuseppe Minutoli

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO Procedura esecutiva immobiliare n°127/2017 R.G.E.

L'Avv. **ORESTE PUGLISI**, associato **DEAS** con sede in Messina, Via Nino Bixio n°33, piano 5°, scala A, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°127/17 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 15/1/2018 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina ha delegato al sottoscritto professionista le operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.;
- 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 della DEAS;
- determinato il prezzo base d'asta nei termini che seguono, non ritenendosi di doversi discostare dai risultati della stima effettuata dal perito nominato dal G.E.;

## AVVISA

che il **22 Novembre 2018, ore 9,30** nella sede della DEAS in Messina, via Nino Bixio n°33, piano 5°, scala A, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili in Limina, e precisamente:

### **LOTTO 1:**

- Piena proprietà, per la quota di 312/320, di un appartamento per civile abitazione sito in Limina, Via Giustizia n°13, con superficie lorda di circa mq. 86 posto al primo piano dell'edificio a due elevazione fuori terra di cui fa parte e del soprastante lastrico solare di circa mq. 91,25. In catasto urbano del Comune di Limina l'appartamento ed il lastrico solare sono iscritti rispettivamente al foglio 7, part. 1350 sub 9 e 10; l'appartamento categoria A/4, classe 4 rendita 188,25; il lastrico senza rendita.

**PREZZO BASE: euro 39.237,00**

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) € 29.428,00**

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00**

### **LOTTO 2:**

- Piena proprietà, per la quota di 39/40, di un garage sito in Limina, Via Giustizia n°13, con superficie lorda di mq. 50 posto al piano seminterrato dell'edificio a due elevazione fuori terra di cui fa parte. In catasto urbano del Comune di Limina è iscritto al foglio 7, part. 1350 sub 6, cat. C/6, classe 2 rendita Euro 142,03.

**PREZZO BASE: euro 8.612,50**

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) € 6.460,00**

**Rilancio minimo in caso di gara € 500,00**

## PRECISAZIONI URBANISTICHE SULL'IMMOBILE

Scrivi per inserire testo

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto dott. agron. Saverio Tignino, allegata al fascicolo della esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i locali della DEAS 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.

L'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio, catastale e urbanistico.

Difformità riscontrate regolarizzabili: assenza certificazione impianti ed abitabilità

Nessuna spesa condominiale.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**1)** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso i locali della DEAS via Nino Bixio n°33 entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono fare offerta per persona da nominare.

**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** - 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)** L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo, dovrà contenere:

- **un assegno circolare non trasferibile - intestato R.E.I. n.127/2017 Tribunale di Messina - di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto per ciascun 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), 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
  - in caso di intervento di un rappresentante volontario, all'offerta dovrà essere allegata la relativa procura in originale o in copia autentica;

- 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'espressa dichiarazione, agli effetti del D.M. 22.1.08 n.37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., di aver preso visione e di conoscere il contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale anche in ordine agli impianti; l'offerente dovrà altresì dichiarare di dispensare 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 voler assumere direttamente tali incombenze.
  - l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta), del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione.
- 4) Si avverte che la presentazione dell'offerta di acquisto comporta la conoscenza dello stato di fatto e di diritto degli immobili e della relativa perizia di stima.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al professionista delegato presso i locali della DEAS per l'apertura delle buste è fissata il giorno 22 Novembre 2018 ore 9,25. 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 **22 Novembre 2018, ore 9,30**.

2) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine di presentazione stabilito, se è inferiore al 75% del prezzo base come sopra determinato per ciascun Lotto, o se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità sopra indicate. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box o immobili simili) posti in vendita nella procedura alla stessa data, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

3) Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Quando ricorrono giustificati motivi, esclusi i casi di pagamento con ricorso al credito di istituti autorizzati, il G.E potrà consentire che il versamento del saldo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi in rate mensili di uguale importo con applicazione degli interessi legali con ammortamento alla francese. Valuterà il G.E. la possibilità, ricorrendone i presupposti, dell'immissione in possesso del bene o beni aggiudicati da parte dell'aggiudicatario, con prestazione di fideiussione, prima del completamento del pagamento del saldo prezzo.

4) L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo, giorno ed ora fissati per la vendita. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base o non inferiore al 75% del prezzo base, la stessa è senz'altro accolta. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola

presentata il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di pluralità di offerte valide 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. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato alla vendita disporrà l'aggiudicazione a favore di chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo). Se le offerte sono tutte equiparabili il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo. Nel caso in cui siano state presentate valide istanze di assegnazione (e quindi per una somma pari o superiore al prezzo base) ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. In ogni caso, se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate valide istanze di assegnazione (e quindi per una somma pari o superiore al prezzo base).

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

6) In caso di aggiudicazione:

- a) l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nel contratto di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario (**Banca Carige S.p.A.**) le rate scadute, gli accessori e le spese;
- b) ove non intenda valersi della facoltà anzidetta, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41, comma 4, D. Lgs. n°385/1993, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà:
  - corrispondere direttamente al creditore fondiario il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese (determinato autonomamente dall'Istituto mutuante e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, depositando presso il professionista delegato la quietanza dell'avvenuto pagamento
  - versare direttamente al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario, nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione e ciò mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato con indicazione del numero della procedura.
- b) 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.
- c) 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.).

d) 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.

**7) Gli immobili vengono 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, 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 nella determinazione del medesimo.

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 della procedura.

Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, gli immobili saranno liberati a cura del custode giudiziario.

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano "Gazzetta del Sud", nonché integralmente sui siti tribunale.messina.it e sugli altri strumenti di pubblicazione e sul PVP.

*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 nei giorni di apertura al pubblico di Lunedì e Venerdì ore 17-19 o presso il custode giudiziario, avv. Oreste Puglisi, al quale rivolgersi per la visita degli immobili (tel. 090/674573; cell. 3498722108).

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

Messina, li 7/9/2018

*Il Professionista Delegato*

