



I

TRIBUNALE DI MESSINA

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

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO **Procedura esecutiva immobiliare n°128/2005 R.G.E.**

L'Avv. **Grazia CREA**, delegata alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°128/05 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 3 settembre 2018 – con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Giuseppe Minutoli ha delegato al sottoscritto professionista le 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.;
- considerato il nuovo decreto di delega reso dal G.E. Dott. Giuseppe Minutoli che ha rimesso gli atti al sottoscritto professionista per proseguire nelle operazioni di vendita con la riduzione del prezzo base nella misura di 1/4 rispetto a quello del precedente tentativo di vendita
- 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;

A V V I S A

che il giorno **18 dicembre 2018, ore 17.00** nei locali della DEAS in Messina, via Nino Bixio, 33 piano 5°, scala A, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili facenti parte di un fabbricato sito in Roccavaldina (ME), Via Fontana n. 107/C, frazione S. Salvatore, **contraddistinti in 4 (quattro) Lotti**, e precisamente:

LOTTO 1: piena proprietà di un deposito-magazzino composto da locale deposito-cantina allo stato rustico, con accesso carrabile dalla via Saia, ed altro accesso dalla scala interna al fabbricato che lo ospita al piano seminterrato, della superficie lorda di mq. 135 circa, nel C.U. partita 1000522, foglio 7 mappale 876 sub. 1, Categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq. 135, piano 1/S, rendita € 292,83.

PREZZO BASE: € 6.184,00

offerta minima: € 4.638,00 (75% prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara € 500,00

LOTTO 2: piena proprietà di un appartamento al piano terreno composto da 4 vani, cucina, bagno, corridoio di disimpegno e ripostiglio, oltre 3 balconi ed una veranda a livello, della superficie lorda complessiva di mq. 158, nel C.U. partita 1000522, foglio 7 mappale 876 sub. 2, Categoria A/2, classe 6, vani 7, piano p.t., rendita € 271,14.

PREZZO BASE: € 12.240,00

offerta minima: € 9.180,00 (75% prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00

LOTTO 3: piena proprietà di un appartamento al piano primo composto da 4 vani, cucina, bagno, oltre balconi e veranda, della superficie lorda complessiva di mq. 158, nel C.U. partita 1000522, foglio 7 mappale 876 sub. 3, Categoria in corso di costruzione.

PREZZO BASE: € 11.456,00

offerta minima: € 8.592,00 (75% prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00

LOTTO 4: piena proprietà del lastrico solare raggiungibile dalla scala posta all'interno del fabbricato che serve anche gli appartamenti sottostanti, della superficie lorda complessiva di mq. 140, nel C.U. partita 1000522, foglio 7 mappale 876 sub. 4, Categoria lastrico solare.

PREZZO BASE: € 2.290,00

offerta minima: € 1.710,00 (75% prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara € 200,00

PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Giuseppe Sorrenti, depositata in data 27/06/2007 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.

In particolare, dalla detta relazione di stima risulta che l'intero fabbricato è stato costruito in base alla concessione edilizia n°1097, rilasciata dal Comune di Roccavaldina in data 28/12/1979, ma che il piano terra (Lotto 2) presenta una distribuzione interna difforme dal progetto originario ma sanabile mediante comunicazione opere interne (articolo 26 legge 28/02/85 n 47); mentre il piano primo (Lotto 3) è stato ultimato dopo la scadenza del termine di validità della concessione edilizia, ma per tale abuso è possibile ottenere il rilascio del permesso a costruire in sanatoria.

L'aggiudicatario, pertanto, a norma dell'art. 46 D.P.R. 06.06.2001 n°380, trovandosi gli immobili nelle condizioni previste dalla legge, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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; 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) Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

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

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

3) **contenuto dell'offerta**: l'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente (€ 16,00), nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, dovrà contenere:

- o **un assegno bancario circolare non trasferibile - intestato a “ proc. esec. n° 128/2005 R.G”. - 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);

se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. Si precisa che il 10% è l'importo minimo della cauzione in quanto l'offerente può anche versare una cauzione più alta.

- o 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, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle 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 all'incanto.

dovrà altresì contenere:

- o i dati identificativi della procedura e del bene per il quale la domanda è presentata;
- o **l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore ad ¼ del prezzo base indicato nel presente avviso (è valida dunque l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta;**
- o il modo ed **il termine del versamento del saldo prezzo**, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione**, (resta salva la

possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice, ai fini della individuazione della migliore offerta;

- o l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, anche in ordine a quanto ivi indicato in relazione agli impianti, **dispensando espressamente 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 voler assumere direttamente tali incombenze.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al professionista delegato per l'apertura delle buste, per la deliberazione sulle offerte (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti) è fissata per il giorno 18 dicembre 2018 alle ore 16,55.

2) L'offerta di acquisto 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) **A norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace.**

° se perviene oltre il termine di presentazione stabilito, ovvero se perviene dopo la conclusione della gara, anche se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

° se il prezzo offerto è **inferiore di oltre ¼ al prezzo** base come determinato per i lotti in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'offerta minima sopra indicata per ciascun lotto)

° se l'offerente non presta la cauzione secondo le modalità e per l'importo sopra indicati.

a) In caso di **unica offerta valida**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita;

b) In caso di **pluralità di offerte valide**, si procederà in ogni caso ad una **gara sulla base dell'offerta più alta**, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato.

c) Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato (tre minuti), vi siano stati ulteriori rilanci.

d) **Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti**, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente (l'offerta migliore sarà valutata in termini di entità di prezzo offerto, di misura della cauzione prestata e dei tempi di pagamento del saldo prezzo).

e) **Se le offerte sono di pari valore**, il bene sarà aggiudicato a favore di chi ha presentato l'offerta per primo.

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

Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito;
- b) le offerte proposte non siano efficaci ex art. 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 un data ed al prezzo che saranno stabiliti con separato avviso.

10) In caso di aggiudicazione

a) L'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nel contratto di finanziamento fondiario, purchè entro 15 giorni dall'aggiudicazione paghi al creditore fondiario intervenuto (MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.a.) le rate scadute, gli accessori e le spese;

b) ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, l'aggiudicatario dovrà:

° corrispondere, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario** (MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.a.), ai sensi dell'art. 41 del Testo Unico delle Leggi Bancarie n. 385/1993, il saldo del prezzo di aggiudicazione, depositando presso la sede della DEAS la quietanza del pagamento effettuato al creditore;

° versare, **entro lo stesso termine di centoventi giorni dalla aggiudicazione, direttamente al professionista delegato** la somma corrispondente all'eventuale differenza tra quanto corrisposto al creditore precedente ed il prezzo di aggiudicazione, mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "proc. esec. n° 128/2005 R.G.", ovvero a mezzo bonifico bancario utilizzando le coordinate che saranno comunicate unitamente ai conteggi;

° versare, **sempre nello stesso termine, al professionista delegato, la somma corrispondente al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese per il pagamento delle imposte e tasse** relative al trasferimento del bene, (salvo conguaglio o restituzione all'aggiudicatario di quanto residuo); mediante assegno bancario circolare non trasferibili intestato a "proc. esec. - n° 128/2005 R.G.", ovvero a mezzo bonifico bancario le cui coordinate saranno comunicate .

c) 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.

11) 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.

12) 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 del professionista delegato.

13) ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato a cura del custode giudiziario.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato almeno 45 prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte sul Portale delle vendite pubbliche a norma dell'art. 490 c.p.c. , per estratto sul quotidiano Gazzetta del Sud, sulla rivista Aste Giudiziarie, nonché integralmente sul sito Internet www.tribunale.messina.it., sul sito www.normanno.it; www.tempostretto.it . 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 fax 090/25091470) o contattando il delegato e custode giudiziario avv Grazia Crea al numero 347 6349788, al quale rivolgersi per eventuale visita dell'immobile.

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

Messina, 08/10/ 2018

Il Professionista Delegato
(avv. Grazia Crea)

|

|