

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.187/2006 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Domenico Cataldo

Vista l'ordinanza in data 9/07-15/07/2010 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n.187/2006 R.G.E. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

Vista l'ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina in data 7 gennaio 2016, con cui - ad integrazione di quella precedente - è stata disposta la rimodulazione delle modalità di vendita del compendio immobiliare secondo quanto previsto dall'art 568 Cpc (come modificato da l. 2015/132)

Ritenuto pertanto che allo stato puo' essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto *ex art.* 571 Cpc e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti davanti al delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti, riservando al prosieguo, ove occorra, la fissazione di ulteriore esperimento di vendita;

Visti i propri avvisi di vendita del 20 maggio 2011, 19 aprile 2013, 4 luglio 2014, e del 29 settembre 2017 andati deserti

Avvisa

Che in data **18 dicembre 2018 ore 10,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Messina, Via Loggia dei Mercanti n.19 avanti il professionista delegato, avrà luogo la vendita senza incanto, degli immobili appresso descritti:

Lotto 1

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale (ex laboratorio panificio) sito in Messina, frazione Gavitelli, via Pietro Castelli 65-67, composto da un enorme ed unico locale, un solo bagno con antibagno. Sviluppa una superficie lorda di complessiva di mq 219,24.

Identificato in catasto fabbricati, foglio 112, mappale 854, subalterno 23 divenuto sub 25, categoria B/5, classe 3, composto da 765 mc, posto al piano T., - rendita € 1.580,36.

Dalla perizia di stima risulta che sono state riscontrate le seguenti difformità: dalla visione dei luoghi sono state riscontrate difformità a livello catastale regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (art. 26 L. 28/02/85, n. 47).

Immobile libero.

Prezzo base € 194.888,60 (euro centonovantaquattromilaottocentottantotto/60), al netto delle decurtazioni di cui al punto 8.4. della perizia.

Offerta minima in aumento in caso di gara fra gli offerenti € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

Lotto 2

Piena Proprieta', per la quota di 1000/1000 di locale commerciale (ex supermercato) sito in Messina, frazione Gavitelli, via Pietro Castelli 57,59,61. Superficie lorda complessiva di circa mq 258,43.

Identificato al catasto terreni, foglio 112, mappale 854, subalterno 1, divenuto sub 26, categoria C/1, classe 7, superficie catastale mq 224, posto al piano T., – rendita € 4.067,87.

Dalla perizia di stima risulta che sono state riscontrate delle difformità a livello catastale regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (art. 26 L. 28/02/85, n. 47).

Immobile libero.

Prezzo base € 278.479,10 (euro duecentosettantottomilaquattrocentosettantanove/10)) al netto delle decurtazioni di cui al punto 8.4. della perizia.

Offerta minima in aumento in caso di gara fra gli offerenti: € 8000,00 (euro ottomila/00)

Avvisa

Che le operazioni delegate si svolgeranno secondo le seguenti modalità e condizioni:

- Tutte le attività che a norma degli articoli 571 ss., Cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato, presso il proprio studio professionale e rivolgendosi allo stesso (tel/fax 090.671978 pec.mail studiodilegalecataldo.procedureesecutivedelegate@pec.it) gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore e chiedere di visitare l'immobile, di cui il professionista delegato e' custode giudiziario;
- le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato nei seguenti giorni – martedì e giovedì dalle ore 11,00 alle ore 12,00 – e comunque **entro e non oltre le ore 12,00** del giorno precedente la vendita;
- l'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, redatta in carta semplice ed in regola con il bollo da € 16,00, deve contenere: a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (senza possibilità di intestare il bene ad altro soggetto, salva offerta per persona da nominare, nelle forme di legge), nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente e' coniugato in regime di comunione legale dei beni, b) l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce, c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base suindicato fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), d) del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare giorni 120 dall'aggiudicazione, e) la prestazione di cauzione in misura non inferiore al **20 %** del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*procedura esecutiva n° 187/2006 RGE*". Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo, f) la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; g) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, 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;
- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale vanno indicate solamente le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della 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; all'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: a)

- l'assegno a titolo di cauzione, b) la fotocopia di un documento di identità dell'offerente e del codice fiscale, c) il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifica i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone; o l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore; l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nella data prevista per l'apertura delle buste. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per il lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
- l'apertura delle buste avverrà alle ore **10,00** del giorno stabilito per la vendita;
 - In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, con rilancio minimo come sopra indicato per ciascun lotto e con aggiudicazione a chi avrà fatto la maggiore offerta al rialzo, nel tempo stabilito preventivamente dal delegato senza che vi siano stati ulteriori rilanci. 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 allora si aggiudicherà 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;
 - In caso di mancanza di offerte ricevibili il Professionista provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt 588 e 599 cpc previa autorizzazione del Giudice.
 - l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, che andrà corrisposto nel termine massimo di gg. 120 dalla data dell'aggiudicazione – e sempre salva la previsione del pagamento rateale – salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve circostanza questa che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta, nonché l'importo delle spese e degli altri oneri fiscali di trasferimento, direttamente al professionista delegato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a *procedura esecutiva n° 187/2006 RGESI*.
 - in caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione che sarà incamerata dalla procedura;
 - l'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo); la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti - che comunque non si certificano - alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene;
 - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura; la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

- Agli effetti del DM 37/2008 e del dlgs 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 voler assumere direttamente tali incombenze.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso sarà affisso all'albo del Tribunale, comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano " *Gazzetta del Sud* ", nonché, unitamente alla relazione di stima, sui siti Internet www.tribunale.messina.it e www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it a cura della Ediservice srl.

Messina, 28 settembre 2018

Il professionista delegato
(Avv. Domenico Cataldo)