

TRIBUNALE DI MESSINA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
-AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO-
Procedimento di espropriazione immobiliare n. 299/16 R. Es. Imm.

Il sottoscritto **Avv. Ramona Arena**, associato "Creven", custode giudiziario e delegato al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Tribunale Civile di Messina, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott. Danilo Maffa, del 24/05/18,

Avvisa

che il **giorno 22/09/2020 alle ore 10:00**, presso la sede dell'Associazione "CREVEN", sita in Messina, Via Vincenzo d'Amore n. 4, si procederà all'esame delle offerte pervenute per la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO n. 1: piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita su S.S. 114, via Nazionale s.n.c., Letojanni, Messina. L'immobile è posto nello spigolo sud-ovest del piano seminterrato di un edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, più piano interrato, piano seminterrato e piano sottotetto. E' composto da ingresso, wc ad areazione meccanica, soggiorno-pranzo con angolo cottura e camera da letto matrimoniale. E' dotato di ampio balcone - veranda sul lato sud. L'immobile sviluppa una superficie lorda di 54 mq. più 36 mq di balcone - veranda ed ha un'altezza interna di 3 mt..

L'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Letojanni è identificato al foglio 12, particella 1574, sub. 16, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita catastale Euro 207,87.

Il bene come sopra indicato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i locali dell'associazione "CREVEN" - Credito Vendita ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

ONERI CONDOMINIALI SCADUTI: alla data del 12.07.18 ammontavano ad € 1.911,43.

STATO DI POSSESSO: l'unità immobiliare è libera da persone o cose.

PREZZO BASE D'ASTA: ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della relazione redatta dall'esperto, Arch. Francesco Giovanni Spadaro, a norma dell'art. 568 c.p.c., il **PREZZO BASE D'ASTA** è di € 80.000,00.

OFFERTE IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

LOTTO n. 2: piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita su S.S. 114, via Nazionale s.n.c., Letojanni, Messina. L'immobile è posto nello spigolo nord del piano seminterrato di un edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, più piano interrato, piano seminterrato e piano sottotetto. E' composto da ingresso, doppio wc, soggiorno-pranzo con angolo cottura e n. 2 camere da letto. E' dotato di una corte annessa sul lato nord-est. L'immobile sviluppa una superficie lorda di 110 mq. più 120 mq di corte annessa ed ha un'altezza interna di 3 mt..

L'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Letojanni è identificato al foglio 12, particella 1574, sub. 18, categoria A/2, classe 8, consistenza vani 5, rendita catastale Euro 258,23.

Il bene come sopra indicato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i locali dell'associazione "CREVEN" - Credito Vendita ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

ONERI CONDOMINIALI SCADUTI: alla data del 12.07.18 ammontavano ad € 597,99.

STATO DI POSSESSO: l'unità immobiliare risulta occupata da un inquilino con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

PREZZO BASE D'ASTA: ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della relazione redatta dall'esperto, Arch. Francesco Giovanni Spadaro, a norma dell'art. 568 c.p.c., il **PREZZO BASE D'ASTA** è di € 190.000,00.

OFFERTE IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

LOTTO n. 3: piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita su S.S. 114, via Nazionale s.n.c., Letojanni, Messina. L'immobile è posto nello spigolo nord del piano primo di un edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, più piano interrato, piano seminterrato e piano sottotetto. E' composto da ingresso, doppio wc, soggiorno-pranzo con angolo cottura e n. 2 camere da letto. E' dotato di due ampi balconi, uno sul lato nord, nord-est e nord-ovest, l'altro sul lato ovest. L'immobile sviluppa una superficie lorda di 110 mq. più 50 mq di balconi ed ha un'altezza interna di 2,80 mt..

L'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Letojanni è identificato al foglio 12, particella 1574, sub. 29, categoria A/2, classe 8, consistenza vani 5, rendita catastale Euro 258,23.

Il bene come sopra indicato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i locali dell'associazione "CREVEN" - Credito Vendita ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

ONERI CONDOMINIALI SCADUTI: alla data del 12.07.18 ammontavano ad € 3.388,23.

STATO DI POSSESSO: l'unità immobiliare è libera da persone o cose.

PREZZO BASE D'ASTA: ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della relazione redatta dall'esperto, Arch. Francesco Giovanni Spadaro, a norma dell'art. 568 c.p.c., il PREZZO BASE D'ASTA è di € 160.000,00.

OFFERTE IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 5.000,00.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO.

La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte alle seguenti condizioni:

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 12.00 del 21/09/2020** presso la sede dell'Associazione "Creven", sita in Messina, Via V. d'Amore n. 4, all'attenzione del professionista delegato, Avv. Ramona Arena.

2. Le offerte di acquisto, sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., salvo i casi previsti al comma 3° del richiamato articolo e possono essere formulate da chiunque, **eccetto il debitore**, personalmente oppure a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare così come previsto dall'art. 579 del cpc.. L'Avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare la procura speciale (notarile) di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte.

3. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 cpc, soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere 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.

4. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà, altresì, esibire un valido documento di riconoscimento.

5. L'offerta di acquisto, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (oggi marca da € 16,00), dovrà indicare:

a) il cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

6. 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.

7. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente non scaduto, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n° 299/2016 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Ramona Arena", **per un importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (sempre in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) potrà essere anche versato mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") da eseguirsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura, avente le seguenti coordinate: Iban IT **94 A 03426 16500 CC0010002704**, Banca di Credito Peloritano Filiale di Messina.

La distinta del bonifico dovrà essere allegata all'offerta. Ove la cauzione versata mediante bonifico non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste l'offerta sarà esclusa, ciò anche nell'ipotesi in cui all'offerta non sia allegato l'assegno circolare.

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

8. 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 dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

9. L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza 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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

10. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione - salva la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q. su libretto o conto corrente aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;

11. In caso di più offerte valide (**è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato 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 la offerta per primo. Nella vendita 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.

12. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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 di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

La pubblicità obbligatoria sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine fissato per l'incanto.

La pubblicità avverrà mediante:

- pubblicazione sul quotidiano "Gazzetta del Sud";
- Portale delle Vendite Pubbliche;
- alternativamente, sul sito www.tempostretto.it e sul sito www.normanno.com;
- sul sito internet www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it e asteavvisi.it.

A norma dell'art. 591 bis c.p.c, tutte le attività saranno espletate presso la sede dell'Associazione "Creven", sita in Messina, Via Vincenzo d'Amore, n. 4, all'attenzione del professionista delegato, Avv. Ramona Arena. Il fascicolo della procedura è consultabile c/o la cancelleria del Tribunale di Messina - Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Il nominato custode giudiziario, Avv. Ramona Arena, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale degli immobili rendendosi disponibile, ove possibile, o delegando un proprio collaboratore, ad accompagnare qualunque interessato a visitare gli immobili.

Maggiori informazioni ai seguenti recapiti:

Avv. Ramona Arena n.q. di delegato alla vendita e custode giudiziario: tel. 090710521 - 3498076251.

Il tutto salvo errori e come meglio indicato nella relazione di stima del perito, Arch. Francesco Giovanni Spadaro, alla quale peraltro si rimanda.

Si invita ciascun creditore precedente a presiedere alle operazioni di vendita.

Messina, li 04.06.2020

Avv. Ramona Arena n.q.
di custode giudiziario e delegato alla vendita
