

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Daniele Carlo Madia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (settimo esperimento)

La sottoscritta Avv. **MARIAGRAZIA MOLONE'**, delegata dal G.E. del Tribunale di Messina con ordinanza del 10 novembre 2017, rimodulata con ordinanza dell'8.10.2019, visti gli artt. 570, 571 e 591 bis proc. civ.;

visto l'esito infruttuoso dei primi sei esperimenti di vendita;

considerato che sulla scorta dell'ordinanza di rimodulazione della delega, appare opportuno applicare una riduzione del prezzo-base del 15% rispetto all'ultimo esperimento andato deserto:

viste le circolari del 6 febbraio, 7 marzo, 3 aprile e 28 settembre 2018 emesse dal Presidente dalla II^a Sezione civile del Tribunale di Messina, contenente indicazioni operative in tema di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;

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;

AVVISA

che in data **24 novembre 2020 alle ore 10,30**, presso il proprio Studio sito in Messina Via La Farina n. 171 is.G, si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile pignorato *infra* descritto, di cui alla procedura esecutiva n. 192/2016 R.E. pendente innanzi il Tribunale di Messina promossa da Unicredit s.p.a., e stabilisce le modalità e condizioni appresso

precisate.

La vendita ha ad oggetto l'immobile qui di seguito descritto individuato come **lotto unico**.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

LOTTO UNICO: Piena proprietà di appartamento in MESSINA

S.S. 113 Villaggio Spartà, Contrada Mezzacampa, posto al piano

primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, avente superficie com-

merciale di mq 97,60, composto da soggiorno-cucina, bagno, due ca-

mere, balcone e munito di posto auto condominiale (non numerato)

avente superficie commerciale di mq 6,25 Confini: a Nord con altra

Ditta, a Sud con spazio condominiale, ad Est con Altra Ditta, ad Ovest

con vano scala condominiale ed altra Ditta.

Identificato nel catasto fabbricati, in ditta aggiornata, al **foglio 7 parti-**

cella 776 sub. 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza

5 vani, rendita euro 232,41, indirizzo catastale: strada statale 113, piano:

1 int. 10.

• **Prezzo base € 40.066,45**

• **Offerta minima: € 30.049,84** (pari al 75% del prezzo base)

• **Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00;**

ULTERIORE DESCRIZIONE

Si precisa che l'immobile oggetto della vendita è meglio descritto ed

identificato nella relazione di stima del 9.07.2017 predisposta

dall'esperto Ing. Ezio Saccà e depositata nel fascicolo informatico della

procedura esecutiva, che l'offerente ha **l'obbligo di consultare** ed alla

quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che riguarda l'esistenza di

eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistico dello stesso.

Nella richiamata relazione l'esperto stimatore riporta che la pavimentazione di tutti gli ambienti è in monocottura; le pareti risultano intonacate e tinteggiate a ducotone. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in ceramica e risultano aerato naturalmente tramite infisso. Le porte interne sono a battente del tipo tamburato, la porta d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri termoacustici, dotati di serrande in plastica legno. L'impianto elettrico è dotato di salvavita, e risulta a norma. La cucina è alimentata da bombola a gas. Le condizioni generali interne dell'appartamento si presentano in sufficiente stato manutentivo.

PRATICHE EDILIZIE E STORIA CATASTALE

La relazione di stima agli atti del procedimento esecutivo segnala la sussistenza delle seguenti pratiche edilizie con riferimento all'immobile oggetto della presente vendita:

➤ **Concessione edilizia N. 13518 rilasciata in data 11.07.1996 - fasc. n.2486/5 - trascritta il 26.07.1996 ai nn.17955-14516**, notificata alla ditta intestataria il 12.08.1996, avente ad oggetto la realizzazione di un edificio per civile abitazione (in c.a. a tre elev. f.t. oltre piano sottotetto) di mc 3420,20 previa demolizione del fabbricato preesistente, pari a mc 702,48, in Messina contrada Mezzacampa del Vill. Spartà, sulla superficie fondiaria di mc 1150,00, distinta in catasto al fg.7, part. 1 e 3 ricadenti nel P.R.G. in zona "b3d".

➤ **Concessione edilizia integrativa di voltura n. 14329/13518/bis -**

fascicolo n.2486/5 del 30.03.1998, trascritta il 28.11.1998 ai nn.26168-22225, notificata il 20.11.1998, rilasciata alla società dante causa degli odierni esecutati;

➤ **Concessione edilizia integrativa N. 14673/13518/ter - fasc. n.2486/5**, intestata alla società dante causa degli esecutati, rilasciata il 01/07/1999, con la quale sono stati approvati in sanatoria i lavori eseguiti in parziale difformità e sono stati altresì approvati i restanti lavori previsti nel progetto in variante redatto il 16.12.1997;

➤ **Concessione edilizia integrativa N. 2/2001/13518/quarter**, - fasc. n.2486/5 intestata alla società dante causa degli odierni esecutati, C.E.A.L. s.r.l., rilasciata il 04/01/2001, avente ad oggetto *«integrazione alla Concessione Edilizia n. 13518 dell' 11/07/1996 e successive integrative di voltura n.14329/13518 bis del 30/03/1998 e di variante n.14673/13518 ter del 01/07/1999, relative alla costruzione di un edificio per civile abitazione, previa demolizione dell'esistente, in Messina, c.da Mezzacampa del vill. Spartà, per un volume edilizio da realizzare di rnc.744,48 (variante I), sulla sup. fond. di mq.1 150,00, distinta in catasto al fg.7, partt.nn.1 e 3, ricadente nel PRG vigente in zona "B3d" ed in zona "B4d" nella Variante Generale al P.R.G., adottata con deliberazione di C.C. n.29/C del 06/04/1998»*, con la quale sono stati approvati, salvi i diritti dei terzi, i lavori di cui al progetto di variante II del 20.05.1999, con l'obbligo per la ditta costruttrice dell'osservanza delle leggi, dei regolamenti comunali vigenti in materia e della rispondenza dei lavori al progetto, da considerarsi parte integrante della concessione.

Conformità urbanistico edilizia e catastale

La relazione di stima segnala, sotto il profilo della conformità edilizia e catastale che l'immobile pignorato non presenta nessuna difformità.

Sotto il profilo della conformità urbanistica, la medesima relazione segnala che **l'immobile è privo di certificato di agibilità** e quindi non è conforme, valutando peraltro la situazione come regolarizzabile, con costi per la pratica di agibilità stimati in **€ 2.000,00** (e di cui si è tenuto conto in fase di determinazione del prezzo base della vendita).

Certificazioni

Dalla relazione di stima risulta che l'appartamento è dotato di attestato di prestazione energetica del 6.07.2017, dal quale risulta che l'immobile ricade nella **classe energetica B**, con prestazione energetica pari a 56,5 KWh/m²/anno.

Stato di occupazione del bene

L'immobile è libero.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte scade alle ore 12:00 del 23 novembre 2020 ai sensi dell'art.569 c.p.c..

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 e dovrà essere presentata in busta chiusa sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o il 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 - presso lo Studio del Professionista delegato **ogni martedì e giovedì non festivo, tra le ore 09.00 e le ore 12.00 e dalle ore 9.00 alle**

ore 12.00 del giorno precedente la vendita e contenere l'indicazione del numero della procedura e del nominativo del professionista delegato.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato quindi pari al 75% del prezzo base stesso, l'offerta minima dovrà pertanto essere pari o superiore ad €. **30.049,84, pena la inefficacia dell'offerta.**

L'offerta deve essere redatta nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto** e dovrà contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, delle condizioni generali di vendita, del tempo e del modo del pagamento, le generalità dell'offerente (allegando fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità) ivi compresi codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico (oltre alle generalità del coniuge, ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni), ed un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina- Procedura esecutiva immobiliare n° 192/2016 R. G. Es.- Professionista delegato Avv. Mariagrazia Molone' "* **di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.**

Qualora l'offerente sia una persona minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Qualora l'offerente agisca quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta andrà allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri o per converso la procura che giustifichi gli stessi poteri.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

In data 24 novembre 2020, alle ore 9,15, presso lo Studio del Professionista delegato, davanti allo stesso, verranno aperte le buste contenenti le offerte e **alle ore 10.30 si delibererà sulle stesse, sentite le parti e i creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..**

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

In caso di mancata presentazione e se l'offerta per il lotto è la sola presentata, lo stesso andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore tenendo conto anche dell'offerta dell'offerente non presente.

In assenza di adesione alla gara il bene verrà aggiudicato a chi ha effettuato la migliore offerta valutata in termini di cauzione, prezzo e tempi di versamento.

Se le offerte dovessero risultare tutte equiparabili l'aggiudicazione avverrà a favore di chi ha presentato l'offerta per primo.

In caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

In caso di aggiudicazione:

a) L'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nel contratto di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione paghi al creditore fondiario procedente (Prima SPV s.r.l.), 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 massimo indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni

dall'aggiudicazione dovrà:

- versare direttamente al creditore fondiario il saldo del prezzo di aggiudicazione per la parte corrispondente al complessivo credito dallo stesso vantato (determinato autonomamente dal medesimo creditore fondiario 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 lo studio del professionista delegato la quietanza del pagamento effettuato al creditore;

- versare direttamente al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 192/2016 R.G.Es. – Professionista delegato avv. Mariagrazia Molonè",

c) Sempre entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare al professionista delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 192/2016 R.G.Es. – Professionista delegato avv. Mariagrazia Molonè", - 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; ed oltre la quota dei compensi spettanti al professionista delegato per la fase del trasferimento ai sensi dell'art.2, comma 7, D.M. n.227/2015, secondo le modalità dello

stesso indicate.

d) 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.

e) 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.).

f) 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.

g) 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.

h) 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 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 si fa 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.

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.

L'immobile viene 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.

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

PUBBLICITA'

I dati che possono interessare al pubblico, verranno pubblicati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sul **Portale delle Vendite Pubbliche al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>**, sul sito www.tempostretto.it, sul sito www.astalegale.net, sul sito internet www.venditegiudiziali.it, così

come stabilito dal Giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di delega.

><

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal nominato Professionista delegato, Avv. Mariagrazia Molonè, con Studio in Messina, Via La Farina n. 171, is.G, tel. 0909021546 cell.3888334708, pec: mg.molone@pec.it – email: mg.molone@gmail.com .

Si precisa che il Professionista delegato è stato nominato altresì Custode giudiziario dell'immobile pignorato e che al medesimo ci si potrà rivolgere per qualsiasi informazione inerente l'asta e/o la visita dell'immobile, ai seguenti contatti: 0909021546 e 388 8334708 o inviando email all'indirizzo di posta elettronica: mg.molone@gmail.com.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rimanda alla ordinanza di delega resa dal Giudice dell'esecuzione che deve intendersi qui espressamente richiamata ed alle vigenti norme di legge.

Messina, 6 luglio 2020

Avv. Mariagrazia Molonè n.q.

