



TRIBUNALE DI MESSINA
Avviso di vendita senza incanto di beni immobili
Esecuzione n. 185/2017 R.G.E.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 569 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono effettuate dal Professionista Delegato Dott. Andrea Vadalà presso lo studio dello stesso sito in Via Umberto I n.281 - 98027 ROCCALUMERA (ME),

Il Dott. Andrea Vadalà, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Danilo Maffa, con provvedimento in data 23/10/2018, rilevato che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato a carico [REDACTED] per la quota di 4/10; di [REDACTED] per la quota di 5/10; di [REDACTED] per la quota di 1/10, chiesta dal creditore precedente Unicredit s.p.a., ora Angera Securitisation s.r.l., considerato che occorre stabilire le modalità per l'esperimento di vendita senza incanto dei beni pignorati;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che si procederà al tredicesimo esperimento di vendita senza incanto, avanti a sé, in Via Umberto I n.281, 98027 ROCCALUMERA (ME), del seguente immobile di proprietà degli esecutati e precisamente si vende:

LOTTO UNICO – LOCALE DEPOSITO

Prezzo Base: Euro 34.338,00, ridotto giusta ordinanza del G.E. dott. Paolo Petrolo.

Ubicazione: MESSINA

Via Salita Tremonti n.84 Piano T.;
piena proprietà (100%)

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale magazzino, ubicato al piano terra, altezza interna 3,75 ml., facente parte di un edificio a cinque elevazioni fuori terra. Tale magazzino confina: a nord-ovest con salita Tremonti ed unità immobiliare altra ditta; a nord con spazio di isolamento e col vano scala condominiale; a sud-ovest con fabbricato altra ditta; a sud-est con spazio di isolamento. Al suo interno vi è una modifica costituita dalla realizzazione di un soppalco, aumento della superficie utile tramite realizzazione di un disimpegno su particella altra ditta, il soppalco ed il disimpegno su particella altra ditta costituiscono difformità non regolarizzabili. Al suo interno vi sono delle tramezzature costituenti delle stanze, si accede direttamente attraverso quattro saracinesche dalla via salita Tremonti. La superficie commerciale totale lorda è pari a mq. 208 e l'altezza interna è pari a m. 3,75, posto al P.T..

Identificazione Catastale:

Catasto

Fabbricati - N.C.E.U.:

Intestato a [REDACTED]
Foglio 100, Particella 432, Sub 14, zona censuaria 2, categoria C2, classe 5, consistenza 208 mq, rendita euro 547,86, accatastato.

Stato dell'immobile: concessa in locazione porzione dell'immobile, individuato catastalmente al foglio 100, particella 432, sub 14, pari a circa 70 mq non individuati.

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia in data 10/09/2018 depositata in atti il 03/10/2018 alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

L'immobile sopra descritto è posto in vendita senza incanto per lotto unico al **prezzo base di: Euro 34.338,00.**

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **27/05/2024** alle ore **12:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

FISSA

il giorno **28/05/2024** alle ore **10.00** per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del delegato Dott. Andrea Vadalà, sito in Roccalumera (ME), Via Umberto I n.281 entro il termine sopra indicato. All'esterno della busta devono essere indicate 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. Nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati come appresso specificati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni per la vendita.
2. L'offerta redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto** dovrà contenere:
 - a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente con la indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile; si fa presente che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso rispetto a colui che sottoscrive l'offerta, il quale sarà tenuto anche a presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Nel caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; nel 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.
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 (persona giuridica o fisica) dovrà essere allegato certificato

del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri (certificato di vigenza e rappresentanza) ovvero la procura o l'atto di nomina che li giustifichi.

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta (art. 571 co.2 c.p.c.); l'offerente può anche indicare un termine inferiore a quello stabilito nell'ordinanza per il versamento del saldo del prezzo.

Nel caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al 25% rispetto al prezzo base) si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel termine preventivamente stabilito 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 l'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 rispetto a quello di aggiudicazione.

- d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; detto pagamento dovrà effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato al Dott. Andrea Vadalà N. 185/2017 R.G.E., ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese. Si precisa che 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 dell'individuazione dell'offerta migliore.
- e) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente:
 - 1. di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;
 - 2. di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè risolvibile per altri motivi) 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; che la vendita procede a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; ed infine che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
 - 3. di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione / attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumerne direttamente tali incombenze (D.M. 22/01/2008 n. 37 e D. Lgs. 192/2005);
- f) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto di eventuali agevolazioni fiscali spettanti. All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;

- 2) assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato Dott. Andrea Vadalà n. 185/2017 R.G.E. per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% (è l'importo minimo a pena di inefficacia) del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerente potrà versare una cauzione più alta.

3. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente in caso di gara.

4. L'importo degli oneri tributari e delle spese della procedura, sarà comunicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo; il professionista delegato provvederà al rendiconto delle spese e degli oneri tributari.

5. Salvo quanto previsto al successivo punto 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo delle spese dovranno essere depositati entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, presso lo studio del delegato Dott. Andrea Vadalà, sito in Roccalumera (ME), 98027 Via Umberto I n.281 mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati al Professionista delegato.

6. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo 01.09.1993 n. 385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo studio del delegato alla vendita Dott. Andrea Vadalà, Via Umberto I n.281, 98027 Roccalumera (ME) l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

7. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

8. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;

in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a: Euro 1.100,00.

9. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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.

10. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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.

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario dovrà dichiararsi edotto sui contenuti dell'ordinanza e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà dispensare 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura, se occupato dal debitore o 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.

Le spese derivanti dell'aggiudicazione dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni e al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, presso l'Istituto Bancario a scelta del delegato.

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

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

1. affissione per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Messina di un estratto dell'avviso di vendita;
2. pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul portale delle vendite pubbliche. Si autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno.
3. Sul sito www.tempostretto.it;
4. Sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it , sul sito www.asteannunci.it nonché sul sito www.asteavvisi.it

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati il Dott. Andrea Vadalà, con studio in Roccalumera (ME), 98027 Via Umberto I n.281 (tel. 0942744362 – email: studiovadala@virgilio.it) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso Dott. Andrea Vadalà con studio in Roccalumera (ME), 98027 Via Umberto I n.281 (tel. 0942/744362 – cell. 3492881979 – email: studiovadala@virgilio.it)

ROCCALUMERA, 01/03/2024

Il Professionista Delegato
Dott. Andrea Vadalà