

AVV. VALERIO A. MISERENDINO

VIALE CADORNA, 35 - 98123 MESSINA

EMAIL: v.a.miserendino@gmail.com

PEC: avv.valeriomiserendino@pec.it

FAX. 090.686021 - CELL. 347.5241561

TRIBUNALE DI MESSINA

Esecuzione immobiliare n. 209/2014 R. G. E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DANILO MAFFA

DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. VALERIO ANTONINO MISERENDINO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Quinto tentativo di vendita

Il sottoscritto **Avv. Valerio Antonino Miserendino**, nella qualità di custode e delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 209/2014 R.G.E., ai sensi degli artt. 591 *bis* e 559 co. 4 c.p.c, giusta ordinanza resa dal G.E., Dott. Antonino Orifici, del 02 maggio 2016, confermata in data 25.05.2017 dal G.E. Dott. Danilo Maffa;

ritenuto che, in attuazione della suddetta ordinanza, va fissato il termine per la presentazione delle offerte d'acquisto *ex art.* 571 c.p.c. e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti avanti il delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti;

considerato, inoltre, che per i primi quattro tentativi di vendita senza incanto - fissati rispettivamente in data 02.09.2016, 20.12.2016, 24.04.2017 e 15.11.2017 - non è stata presentata offerta alcuna;

considerato, da ultimo, che il prezzo base d'asta, come disposto dall'ordinanza del 25.05.2017, è stato ribassato dell'ulteriore 15% rispetto al quarto tentativo di vendita;

AVVISA

Che in data **23.02.2018, ore 12:00**, presso lo **Studio del Professionista delegato**, sito in Messina, Viale Cadorna n. 35, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. del c.p.c., così come modificati dal D.L. n. 83 del 27 giugno 2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 132 del 6 agosto 2015, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1 – Piena proprietà di 1000/1000 di fondo rustico (terreno) dell'estensione complessiva di 1570 m² sito in Pezzolo (Me), C.da Sottocasale, censito nel Catasto Terreni al Foglio 188, particella 1200, qualità Agrumeto, classe 3, are 13.40, R. D. € 48,44, R. A. € 26,30 e al Foglio 188, particella 1716, qualità Gelseto, classe 1, are 02.30, R. D. € 0,83, R. A. € 0,42. Il fondo è libero e privo di recinzione e/o perimetrazione fissa.

PREZZO BASE D'ASTA: € 3.545,12

OFFERTA MINIMA: € 2.658,84

Rilancio minimo in caso di gara (ex art. 573 del c.p.c.) : € 140,00

LOTTO 2: Abitazione/villa su tre elevazioni con terreno destinato a corte, sita in Pezzolo (Me), Piazza Santa Maria, C.da Santamaria. La superficie commerciale è pari a ca. 233,25 m². E' così suddivisa: **piena proprietà di 500/1000 piano T-1-S**, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 188 particella 1205, sub 2, abitazione categoria catastale A/2, classe 8, Consistenza 7,5 vani, rendita € 255,65, composto al piano strada da un ampio vano (ca. 24,96 m²) dal quale si accede ad una terrazza panoramica (ca. 70 m²), tramite una scala esterna si accede al primo piano sotto strada che presenta cucina con dispensa, sala pranzo, tre camere, bagno, corridoio, stanzino ed un terrazzino; **piena proprietà di 250/1000 piano 3-S**, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 188 particella 1205, sub 4, magazzino/deposito categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 72 m², rendita € 133,87, dotata di un'area coperta corredata da un forno a legna; **piena proprietà di 500/1000 di terreno a corte della villa** censito nel Catasto Terreni al Foglio 188 particella 1217, qualità Agrumeto, classe 3, are 06.50, R. D. € 24,34, R. A. € 12,76.

PREZZO BASE D'ASTA: € 22.290,24

OFFERTA MINIMA: € 16.717,68

Rilancio minimo in caso di gara (ex art. 573 del c.p.c.) : € 890,00.

Per quanto concerne la regolarità edilizia dei beni sopra esposti e per tutto quel che riguarda l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi si fa espresso rinvio alla perizia.

La relazione descrittiva e la perizia di stima, depositata in Cancelleria ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, possono essere visionate da eventuali soggetti interessati a presentare un'offerta presso lo studio del professionista delegato alla vendita, sito in Messina, Viale Cadorna n. 35, previo appuntamento con il predetto, chiamando il n. 347.5241561.

I superiori beni possono essere visionati previo appuntamento con il sottoscritto Delegato, il quale, giusta ordinanza del 02 maggio 2016, è stato nominato anche Custode giudiziario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita viene effettuata sulla base delle offerte considerate valide ai sensi di legge.

Nello specifico, le offerte di acquisto per i sopra descritti immobili, sono **IRREVOCABILI** ai sensi dell'art. 571 del c.p.c., salvo i casi previsti al comma III del richiamato articolo.

Nel caso di più lotti posti in vendita, l'offerente dovrà esplicitamente dichiarare per quale lotto viene formulata l'offerta e, chiaramente, versare la cauzione prevista per partecipare alla vendita del lotto prescelto.

1) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. 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 sito in Messina, Viale Cadorna n. 35;

2) Le offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (22.02.2018)**.

3) L'offerta di acquisto può essere formulata da chiunque, eccetto il debitore, oltre che personalmente anche a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono anche fare offerta per persona da nominare (art. 579 c.p.c., 3° comma).

4) L'offerta va redatta in carta semplice con bollo da € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, deve contenere: a) generalità dell'offerente - 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), nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni - e/o visura camerale se trattasi di società; b) l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce, c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base suindicato (€ 2.658,84 per il Lotto 1 ed € 16.717,68 per il Lotto 2), del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare gg. 120 dall'aggiudicazione, d) la prestazione di cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Valerio Antonino Miserendino – n. 209/2014 R.G.E."; e) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita; f) la dichiarazione di assumersi direttamente l'onere di acquisire la certificazione della conformità degli impianti alle norme di sicurezza e l'attestato di qualificazione energetica, dispensando espressamente la procedura esecutiva da tali incombenzi; g) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

5) L'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale vanno indicati solamente il nome di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), **il nome del professionista delegato e la data della vendita**; all'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: a) l'assegno a titolo di cauzione; b) la fotocopia di un documento di identità dell'istante; c) il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi 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;

6) In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo base, si farà senz'altro luogo all'aggiudicazione ove il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un maggior prezzo con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori;

7) L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

8) L'offerta è inefficace se:

a) perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;

b) il prezzo offerto è inferiore a quello minimo;

c) l'offerente presta cauzione non conforme alle modalità ed all'importo sopra indicati.

9) In caso di pluralità di offerte valide (in esse comprese anche le offerte per un prezzo inferiore a quello base ma non al minimo sopra indicato), si procederà **a gara sulla base dell'offerta più alta** con il rilancio minimo sopra rassegnato (per il Lotto 1 € 140,00 e per il Lotto 2 € 890,00). Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

10) In caso di mancanza di offerte ricevibili, il Professionista Delegato provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c. previa autorizzazione del Giudice.

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

12) **In caso di aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo e le spese di trasferimento a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato (come sopra) al professionista delegato ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 T. U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

13) In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art. 587 c.p.c.).

14) **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); 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 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 potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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

15) Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi dell'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, sarà esperito un nuovo esperimento di vendita in data che sarà fissata con separato avviso.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano La "Gazzetta del Sud", sui siti Internet www.tribunale.messina.it, www.astennunci.it, www.normanno.com e sulla rivista "Aste Giudiziarie".

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Valerio Antonino Miserendino sito in Messina, Viale Cadorna n. 35, (tel. 347.5241561; mail: v.a.miserendino@gmail.com).

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

Messina li, 04 dicembre 2017

Il Professionista Delegato
(avv. Valerio Antonino Miserendino)