

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE 126/2016

Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(Vendita senza incanto)

Il sottoscritto avv. LETTERIO INTERDONATO del Foro di Messina, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Messina con Ordinanza di delega del 06/02/2018, visti gli artt. 591 bis e 570 e ss. cod. proc. civ., così come novellati dal D.L. n. 83/2015, poi convertito in Legge n. 132/2015,

AVVISA

Che in data **10 settembre 2019, alle ore 10.00**, presso il proprio studio sito in Messina, Via Garibaldi, n. 13, piano II°, si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile pignorato – *infra* descritto – di cui alla procedura esecutiva n. 126/2016 R.G.E. promossa da IFIS Leasing SpA, oggi BANCA IFIS S.p.A., già Capital Servizi Finanziari SpA, e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base della vendita - come da succitato provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 06/08/2018 e Relazione Peritale depositata in atti - e la misura minima dell'aumento delle offerte (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.), viene così fissato:

Lotto 1 – Prezzo base: Euro 70.938,00; Aumento minimo: Euro 3.500,00.

- 3) Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sottoscritte ed in bollo dell'importo di € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato fino alle ore 12.00 del giorno precedente la



vendita, nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura al pubblico (lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì, dalle ore 10.30 alle ore 12.00, oltre al giorno precedente la vendita dalle ore 9.30 alle ore 12.00).

Le offerte, nella forma della proposta irrevocabile di acquisto, dovranno contenere: l'indicazione del numero della Procedura, del professionista delegato, dell'immobile cui l'offerta si riferisce, del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore ad una somma pari al 75% del prezzo base, come sopra indicati, pena l'inefficacia della stessa offerta), del tempo e del modo del pagamento della somma offerta (è fatta salva, invero, la facoltà dell'offerente di indicare un termine di versamento più breve rispetto a quello massimo indicato *infra* al presente avviso, circostanza, quest'ultima che, in caso di più offerte equiparabili sotto il profilo del prezzo di acquisto proposto, sarà valutata dal professionista delegato e/o dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ai fini dell'individuazione della migliore offerta), dei dati identificativi dell'offerente (allegando copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità o certificato camerale aggiornato), si intendono per dati identificativi: **il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile** (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, è necessaria, altresì, l'indicazione dei corrispondenti dati identificativi del coniuge offerente, è gradita l'allegazione dell'estratto del certificato di matrimonio), **recapito telefonico fisso e mobile** del soggetto cui andrà intestato l'immobile (il quale dovrà essere presente nel luogo di esperimento della vendita, nella data e all'ora sopra specificati, **si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), nonché, **l'espressa dichiarazione di avvenuta presa visione della perizia di stima in atti, delle disposizioni generali**



sulle condizioni di vendita e dei successivi provvedimenti che ne regolamentano lo svolgimento.

L'offerta dovrà essere corredata, altresì, da un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 126/2016 R.G. Es. – Professionista delegato avv. Letterio Interdonato**", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Nessuna somma verrà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. Si precisa, altresì, 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, come sopra specificato.

Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente. Al momento del deposito, il professionista delegato – od un suo incaricato- provvederà ad annotare sull'esterno della busta contenente l'offerta d'acquisto i seguenti dati: le generalità di chi presenta l'offerta (nome e cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede allo stesso deposito, che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, **e null'altro. 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.**

Qualora l'offerente sia coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Qualora l'offerente sia una persona minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali del minore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare



che andrà allegata.

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 o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri.

In ogni caso l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita; in ipotesi di mancata presentazione, qualora l'offerta dell'assente sia la sola ed unica depositata, l'immobile verrà comunque aggiudicato allo stesso offerente non presente.

4) In data **10 settembre 2019, alle ore 10.00**, presso il suindicato studio del professionista delegato, davanti al medesimo ed alla presenza dello/degli offerente/i, si procederà all'apertura della/e busta/e contenente/i la/e offerta/e ed **in pari data, alle ore 10.15**, si delibererà sulla/e stessa/e, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.. In caso di più offerte valide, si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

In assenza di adesione alla gara sull'offerta più alta, l'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi ha avanzato la migliore offerta, avuto riguardo, oltre che dell'entità del prezzo proposto per l'acquisto, anche della misura della cauzione versata e del termine indicato per il versamento a saldo del prezzo di aggiudicazione. Ove le offerte d'acquisto dovessero essere tutte equiparabili alla luce dei criteri anzidetti (entità del prezzo, misura della cauzione e termine indicato per il versamento del saldo-prezzo), l'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi ha depositato l'offerta per primo.

5) L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine specificatamente indicato nella



relativa offerta di acquisto – termine che non potrà essere superiore a centoventi

(120) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, salva la previsione del

pagamento rateale, (a seconda del valore del bene il delegato interpellerà il

magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo entro il

termine di 12 mesi dall'aggiudicazione, in rate mensili di pari importo) – ai sensi

dell'art. 41 del DLgs 385/93 dovrà versare direttamente al creditore procedente

BANCA IFIS S.p.A., la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito

della stessa vantato e dovrà, altresì, versare e consegnare al Professionista

delegato, presso il relativo studio ed a mezzo assegni circolari non trasferibili

intestati "**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 126/2016 R.G. Es. –**

Professionista delegato avv. Letterio Interdonato", l'eventuale differenza di

prezzo di acquisto, (il versamento dovrà essere effettuato a mani del

professionista delegato, su libretto bancario aperto dal delegato medesimo, che

dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento) dedotta la cauzione già

versata, nonché ulteriore somma corrispondente alle spese di trasferimento nella

misura che verrà indicata dal Professionista medesimo tenuto conto della

tipologia di acquisto, fatta salva l'eventuale richiesta di integrazione in caso di

necessità.

6) Ai sensi degli artt. 17 e 40 legge 47/85 e del T.U. del 6/6/2001 n. 380, dalla perizia di stima in atti, alla quale si rimanda per completezza, risulta che:

- l'immobile pignorato **Lotto 1** non risulta essere in regola urbanisticamente relativamente al piano sottotetto, difatti, il confronto con lo stato di fatto e la documentazione urbanistica ha messo in luce delle difformità che derivano essenzialmente dalla diversa destinazione d'uso del locale sottotetto. E' stata, altresì, rilevata una diversità anche relativamente agli infissi esterni caratterizzati



da diversa posizione rispetto a quella di progetto e dimensione maggiore rispetto a quella prevista. Si rileva, infine, una lieve difformità anche nella sagoma esterna del locale sottotetto in corrispondenza del bagno.

Le suddette difformità urbanistiche sono regolarizzabili mediante: Recupero abitativo in sanatoria del sottotetto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4/03, della L.R. 6/10 (piano casa) e dell'art. 10 del D.P.R. 380/01 recepito dalla L.R. 16/16 e successive modifiche ed integrazioni.

- In merito alla conformità catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:
il confronto tra stato di fatto e planimetria catastale ha permesso di verificare la conformità catastale dell'appartamento solo relativamente al piano primo. Per quanto riguarda invece il piano sottotetto vi sono delle difformità che consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni. Si rileva, inoltre, come gli infissi esterni siano posizionati in maniera diversa rispetto alla planimetria catastale e siano caratterizzati da una dimensione maggiore.

Le suddette difformità catastali sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA a seguito di regolarizzazione dell'appartamento dal punto di vista urbanistico, ottenendo le necessarie autorizzazioni al Comune di Messina.

Pratiche edilizie che interessano o hanno interessato l'immobile: **Concessione Edilizia n. 7948**, presentata in data 30/06/14983, rilasciata in data 22/05/1984.
Concessione edilizia integrativa n. 8777/7948/bis presentata in data 20/12/1985 e rilasciata in data 18/09/1986. **D.I.A.** del 12/09/2005 prot. N. 6413. **Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85**, presentata in data 21/11/2006.
Comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 del 15/06/2007.

La vendita dell'immobile pignorato avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i



beni si trova, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non ancora 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.

L'immobile viene venduto libero 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 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del DLgs n. 192/2005 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali 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 volere assumere direttamente tali incombenze.

Un estratto del presente avviso, comprensivo dei dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico, (**il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria, omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene**) sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e come stabilito nel succennato provvedimento del 06/02/2018, sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione), sull'Albo del Tribunale di Messina, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, laddove possibile e alternativamente, sui siti www.TEMPOSTRETTO.it; sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 30.09.2009 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006) nonché sul sito www.asteavvisi.it (certificato dal Ministero con P.D.G. 20.06.2011 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006), unitamente alla relazione di stima.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Lotto 1 – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Villaggio Mili San Marco, strada provinciale 38 – Complesso F.IM.CO, composto da tre fabbricati A, B e C.

L'immobile in oggetto è composto da un appartamento per civile abitazione posto ai piani primo e secondo di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre sottotetto e piano seminterrato appartenente al Complesso residenziale F.IM.CO.

L'appartamento in oggetto insiste ai piani primo (seconda elevazione fuori terra)



e secondo (terza elevazione fuori terra) del fabbricato C ed è accessibile da entrambe le elevazioni f.t. per mezzo di due portoncini di ingresso; in particolare, il portoncino al piano primo apre su un piccolo ingresso che collega tra loro il soggiorno, ove è ubicata la scala interna in metallo e legno di collegamento con il soprastante piano sottotetto, un vano originariamente adibito a cucina ma che allo stato risulta utilizzato come camera da letto, e la zona notte composta da un corridoio che collega tra loro due camere da letto ed un bagno. Il piano sottotetto, accessibile sia dal portoncino esterno alla terza elevazione f.t. del fabbricato che dalla scala interna posta nel sottostante vano soggiorno, risulta, invece, composto da un comodo vano adibito a cucina/soggiorno, un bagno dotato di tutti i servizi e di due ripostigli ricavati nella parte di sottotetto a quota inferiore di circa 1,5 m. Dei due ripostigli ricavati nel lato sud del sottotetto uno, quello più ad ovest, risulta delimitato dalla restante superficie mediante dei piccoli tramezzi in muratura, l'altro, posto ad est, risulta invece delimitato dalla restante superficie per mezzo di una piccola separazione in legno ed una tendina. Di pertinenza dell'immobile sono poi quattro balconi. L'intero appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 123mq.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Messina:

in ditta esatta, **Foglio 169, Mappale 495, Subalterno 36, Categoria A/2, Classe 10, Consistenza 187 mq, composto da vani 6,5, Posto al Piano 1-2, - Rendita: Euro 302,13.**

L'immobile confina a nord con corpo scala, a sud con strada provinciale 38, ad est con altra proprietà e ad ovest con spazio esterno condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1984-1986, ristrutturato nel 2005-2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m.



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente € 94.584,00.

Si precisa che il sottoscritto Delegato alla vendita è anche Custode giudiziario dell'immobile sopra descritto e che ogni ulteriore informazione, ai fini della partecipazione alla vendita e della visita del medesimo bene, potrà essere richiesta allo stesso professionista, telefonando al n. 090/9571775, ovvero al n. 328/6730661.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa, in ogni caso, riferimento ai provvedimenti in atti concernenti la vendita ed alle norme di legge in materia.

Messina, lì 24 maggio 2019.

Il Delegato *ex art. 591 bis c.p.c.*

(Avv. Letterio Interdonato)

