

Avv. MARIADELE PASSALACQUA

Viale della Libertà, n. 219 - 98121 Messina - tel. 090.9578683

pec: avvmariadelepassalacqua@pec.giuffre.it

P.IVA.: 03178230839

Esecuzione n. 21/2014 R.G.E.I.

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Danilo Maffa

Custode Giudiziario: Avv. Mariadele Passalacqua

Delegato alla vendita: Avv. Mariadele Passalacqua

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Avv. Mariadele Passalacqua,

- vista l'ordinanza emessa in data 12-14.07.2016 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott. Danilo Maffa, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 21/2014 R.G.E.I. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

- considerato che il quinto tentativo di vendita senza incanto del compendio pignorato, avvenuto in data 14.06.2019, ore 17,00, presso il Tribunale di Messina, aula "B", è andato deserto;

- considerato che, con provvedimento del 10.04.2018, il G.E. ha così disposto: "*P.Q.M. ... CONFERMA LA DELEGA all'avv. Mariadele Passalacqua per il compimento delle operazioni di vendita e di tutti gli altri adempimenti previsti dall'art. 591-bis c.p.c. nei termini di cui all'ordinanza di delega resa dal G.E. in data 7 luglio 2016, salve le precisazioni di seguito indicate; invita il delegato ad effettuare un ulteriore ciclo di n° 3 vendite senza incanto dell'immobile pignorato*" e che, pertanto, occorre procedere alla predisposizione di un nuovo tentativo di vendita secondo le modalità prescritte nel suddetto provvedimento,

AVVISA

che il giorno **18 OTTOBRE 2019, ALLE ORE 17:00, presso il Tribunale di Messina, Aula "B"**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita è stata fissata la vendita **senza incanto** dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Letterio Oteri ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute, nella stessa data e luogo, alle ore 16.30, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

LOTTO UNICO:

- **Piena proprietà dell'appartamento sito in Messina, Via Chiana, n. 109, Frazione Palmara**, composta da un salone, due camere da letto, una cucina, un bagno, ingresso e due porzioni di area scoperte sul lato Est ed Ovest, della superficie commerciale complessiva di mq. 74,23, posto a piano terra di un immobile a tre elevazioni fuori terra. L'immobile è censito in Catasto al foglio 123, part. 843, sub 8, z.c. 2, cat. A/4, cl. 8, consistenza 6 vani, rendita Euro 108,46, e confina: a Nord con



la part. 88 di altra ditta, ad Est con la Via Chisone, a Sud con la part. 86 di altra ditta, ad Ovest con la Via Chiana.

Dalla relazione di stima del Geom. Oteri non risultano notizie urbanistiche, ed anzi emerge che per il fabbricato non risulta presso gli Archivi del dipartimento Edilizia Privata di Messina alcun progetto registrato. Ciononostante si procede alla vendita, con avvertenza per l'aggiudicatario che, stante l'insufficienza delle notizie urbanistiche, tale da poter determinare le nullità di cui all'art. 46 del T.U. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e dell'art. 40, sesto comma, della citata L. n. 47/1985. Sono state inoltre rilevate dall'esperto delle difformità regolarizzabili mediante redistribuzione dei vani all'interno dell'Unità immobiliare. Sotto il profilo catastale erano presenti delle difformità regolarizzate attraverso dichiarazione di variazione docfa approvata con protocollo n. ME0056425. E' stato predisposto, altresì, idoneo attestato di prestazione energetica relativo all'immobile *de quo*. L'intera unità immobiliare versa in cattivo stato di conservazione, presentando tracce di danni da infiltrazione d'acqua diffuse che interessano sia le pareti interne che esterne. Si procede, pertanto, alla vendita.

Prezzo base d'asta: **Euro 18.240,00.**

Offerta minima in aumento: **Euro 800,00.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in carta semplice in regola con il bollo di € 16,00, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita, previo accordo telefonico (cell. 347.8789141), presso lo studio professionale con sede in Messina, Via Cesare Battisti, n. 75, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto il nome del Professionista delegato, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) 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. Al momento della presentazione dell'offerta di acquisto, dovrà essere fornita copia di un documento di riconoscimento del soggetto che deposita materialmente l'offerta.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data 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 alla 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. Qualora l'offerta fosse sottoscritta da più soggetti, occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali), nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 6. Se l'offerente è



minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., come richiamato dall'art. 571, comma 1, c.p.c.. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente.

- il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato per il lotto**, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.
- la dichiarazione, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale – la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante della società), nonché, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Tribunale di Messina - Avv. Mariadele Passalacqua - Procedura esecutiva n° 21/2014 R.G.Es.*", inserito nella busta chiusa contenente l'offerta, **per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo proposto (e non del prezzo base)**, somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche se vi fosse un unico offerente, salvo il caso di cui all'art. 572, comma 2, c.p.c.. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo. Se invece l'offerta dell'assente fosse l'unica efficace, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza.

5) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

6) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. 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. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad Euro 800,00 (ottocento/00).

7) Il pagamento del residuo prezzo e delle spese di trasferimento dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione - direttamente al creditore fondiario IFIS Npl S.p.A. (in sostituzione di Unicredit Credit Management Bank S.p.a.), fino alla concorrenza del suo credito a norma dell'art. 41 D. Lgs. n. 385/1993, salva la facoltà di subentro nel finanziamento ai sensi della stessa norma, e per l'eventuale differenza mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato.

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; 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 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.

L'immobile verrà trasferito 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 l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura, il decreto di trasferimento costituirà titolo esecutivo per il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario.

Ai sensi del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. C.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio professionale.

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



Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e, previo accordo telefonico, dal Custode e Professionista delegato alla vendita, Avv. Mariadele Passalacqua, presso il proprio studio professionale, con sede in Messina, Via Cesare Battisti, n. 75, (tel. 090.9578683 - fax 090.2002770 – Cell. 3478789141).

Il presente avviso verrà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano "Gazzetta del Sud" almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita; verrà inoltre pubblicato sulla Rivista *Aste Giudiziarie* e sui siti internet www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it (ove andrà pubblicata anche la relazione di stima) a cura della Soc. Ediservice s.r.l.

Messina, 20 giugno 2019.

Il Professionista delegato
Avv. Mariadele Passalacqua

