

TRIBUNALE DI MESSINA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 162/2017

II° AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Massimo Principato, professionista e delegato nella procedura esecutiva in intestazione, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, in data 12.12.2018, rilevato che occorre procedere alla vendita del bene pignorato;

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

AVVISA

che si procederà all'esperimento di vendita senza incanto, avanti a sé in Santa Teresa di Riva via Lungomare Palazzo Miramare, piano IV°, del seguente immobile di proprietà degli esecutati e precisamente:

- Appartamento sito in Pagliara (Messina), Via Regina Margherita n. 12, della superficie catastale di mq. 137,40 su tre livelli (seminterrato, p. terra e piano primo) collegati da una scala interna.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1962 e richiede interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria in diversi ambienti e nei prospetti; oltre che la rivisitazione degli impianti esistenti.

Il fabbricato è composto dai seguenti vani:

Piano seminterrato: destinato a deposito, di fatto utilizzato come cucina;

Piano terra: destinato a zona notte, con n. 2 camere da letto ed un bagno;

Piano primo: ubicato alla stessa quota della via Regina

Margherita, costituito da due camere ed un bagno;

DATI CATASTALI:

Catasto fabbricati: Foglio 12, mappale 490, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 137, composto da 6 vani, posto al piano S1, T e 1°; rendita 223,11; intestato a [REDACTED] in ragione di ½ ciascuno.

PROVENIENZA:

Atto pubblico di compravendita del 19/04/2007, rogato dal notaio Claudio Ciappina, trascritto in Messina il 02/05/2007 ai nn. 18959/11160.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA:

L'immobile presenta le seguenti difformità rispetto alla licenza edilizia Comunale prot. nr. 17/1976 ed all'autorizzazione del genio civile di Messina, prot nr. 12364 del 17.07.1976: Diversa distribuzione interna degli ambienti; abusivo utilizzo del piano seminterrato destinato a deposito ma di fatto utilizzato come cucina; altezze di interpiano diverse rispetto a quelle riscontrate negli elaborati grafici della licenza edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante provvedimento autorizzativo in sanatoria, previo parere degli organi competenti per le difformità strutturali ovvero il ripristino delle condizioni di cui alla licenza edilizia.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile presenta le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta difforme al rilievo eseguito dal tecnico incarico di redigere la relazione di consulenza tecnica estimativa nella procedura esecutiva.

Le difformità sono regolarizzabili mediante una nuova catastazione.

PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta costruito in epoca antecedente al 1962.

Per il fabbricato risulta rilasciata dal Comune di Pagliara una licenza di costruzione edilizia n. 17 del 06.11.1976 per la sostituzione del solaio di interpiano in legno con altro con putrelle in ferro e volterrane.

In relazione ai citati lavori risulta rilasciato nulla osta del Genio Civile di Messina ai sensi della legge 64/1974 prot. n.12364 del 17.07.1976.

- L'immobile e' posto in vendita senza incanto in unico lotto al **prezzo base di Euro 45.900,00;**

- Il prezzo minimo per la validità delle offerte è **€ 34.425,00**

- Il rilancio minimo per il caso di gara tra più offerenti è di € 2.000,00;

FISSA

termine agli interessati all'acquisto fino alle ore 12,00 del 15 novembre 2019 per il deposito delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

FISSA

il giorno 16 novembre 2019 alle ore 10,30 per la deliberazione sulle offerta e per l'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,redatte in carta semplice con bollo di € 16,00, dovranno essere inviate o consegnate in busta chiusa presso lo studio professionale dello scrivente Avv. Massimo Principato in 98028 Santa

Teresa di Riva (ME), via Lungomare Palazzo Miramare entro il termine sopra indicato. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, **soltanto** le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del sottoscritto professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta. Tutte le buste pervenute saranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni.

2. L'offerta inserita nella busta, avente la forma di proposta irrevocabile di acquisto, dovrà contenere:

a) Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali delle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare;

b) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore e dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato fino ad $\frac{1}{4}$ (**sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo di € 34.425,00, pari al 75% del prezzo**

base);

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore a 120 giorni dalla data della aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale;

f) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

g) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.)

3. All'offerta dovranno essere allegati:

a) 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;

b) assegno circolare non trasferibile intestato a *“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 162/2017 R.G. Es. - Professionista Delegato Avv. Massimo PRINCIPATO”* per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

SI FA ESPRESSO AVVISO CHE

- Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- Le offerte aventi un importo inferiore di oltre un quarto il prezzo indicato

saranno ritenute inefficaci;

- l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicchè, in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente;

- in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

- ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

- l'omesso versamento del saldo prezzo nel termine assegnato comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata;

- l'importo degli oneri tributari sarà comunicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo;

- il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, aperto dal professionista delegato;

- in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara il bene si aggiudicherà a chi avrà fatto l'offerta migliore

(valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo),se le offerte sono tutte equiparabili allora il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato per primo l'offerta;

- 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 a quello di aggiudicazione;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova,con tutte le eventuali pertinenze,accessori,ragioni ed azioni, servitù attive e passive;la vendita è a corpo e non a misura, sicchè 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

- 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;

- le spese derivanti dal trasferimento del bene (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 del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente;

- l'aggiudicatario potrà chiedere la rateizzazione del prezzo e delle spese di trasferimento in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione;
- gli interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:
 - a) Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
 - b) Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*", sui siti internet www.tempostretto.it o sul sito www.normanno.it; nonché sui siti internet della società incaricata degli adempimenti pubblicitari (ivi compreso il sito del Tribunale di Messina dalla stessa gestito) nonché sul portale delle

vendite pubbliche a norma dell'art. 490 c.p.c.

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.

CUSTODIA

E' stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati l'avv. Silvana Cannistraci, con studio in Messina via P. Castelli 85 (tel. 090673590; 3492634866; silvanacannistraci@libero.it) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione dell'immobile, con avviso che ulteriori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato Avv. Massimo Principato con studio in Santa Teresa di Riva (ME), via Lungomare Pal. Miramare tel. 0942795000, 3368246715).

MESSINA 03.07.2019

Il Professionista Delegato
Avv. Massimo Principato

