Avvocato Antonello Garufi
Patrocinante in Cassazione
Via Gasparro n. 16 - 98122 Messina - Tel./fax 090 360119
*avv.antonellogarufi@gmail.com – proceduredelegate@pec.it*

# TRIBUNALE DI MESSINA

**Procedimento esecutivo immobiliare**

**R.E. n. 409/12**

**********

## QUARTO AVVISO DI VENDITA

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 Avv. Antonello Garufi presso il proprio studio in Messina Via Attilio Gasparro n. 16. L'Avv. Antonello Garufi, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Pres. Dott. Giuseppe Minutoli con provvedimento del 19/4/16, del 13/12/16, del 02/3/17 e del 8/5/19 del GE Dott. Maffa, rilevato che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato, considerato che occorre stabilire le modalità per il secondo esperimento di vendita senza incanto dei beni pignorati; visti gli artt. 569 e seguenti cpc

**AVVISA**

che si procederà all'esperimento di **vendita senza incanto**, avanti a sé, in Messina presso il proprio studio in Messina Via Attilio Gasparro n. 16, dei seguenti immobili di proprietà del debitori esecutati - come meglio descritti nella perizia, redatta dal CTU Ing. Lorenzo De Domenico, depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale - e precisamente si

**VENDE**

**LOTTO 0001 - BENE 0001 - Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina fraz. Villaggio Zafferia Ctr. Cavalieri case P.T.**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina fraz. Villaggio Zafferia Ctr. Cavalieri case P.T., superficie lorda di circa mq 82,8. Dati catasto urbano: foglio 138 particella 1765 subalterno 10, categoria A/2, classe 10, composto da vani 5, posto al piano 4, rendita € 232,41;

*Conformità urbanistico edilizia*: Sono state riscontrate le seguenti difformità: chiusura con struttura precaria del balcone lato nord-ovest

*Conformità catastale:* Nessuna difformità.

**BENE 0002 - Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di cantina sita in Messina fraz. Villaggio Zafferia Ctr. Cavalieri case P.T.**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di cantina sita in Messina fraz. Villaggio Zafferia Ctr. Cavalieri case P.T., superficie lorda complessiva circa mq 5,72; identificato al catasto fabbricati: foglio 138 particella 1764 subalterno 14, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 4 mq, posto al piano S1, rendita € 6,20

**BENE 0003 - Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di posto auto sita in Messina fraz. Villaggio Zafferia Ctr. Cavalieri case P.T.**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di posto auto sito in Messina fraz. Villaggio Zafferia Ctr. Cavalieri case P.T., superficie lorda complessiva circa mq 5,72; identificato catastalmente: foglio 138 particella 1759 subalterno 21, categoria C/6, 12 mq, rendita € 9,30;

Avvocato Antonello Garufi
Patrocinante in Cassazione
Via Gasparro n. 16 - 98122 Messina - Tel./fax 090 360119
*avv.antonellogarufi@gmail.com – procedureedelegate@pec.it*

Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita senza incanto al **complessivo prezzo base, ridotto come da ordinanza del GE del 8/5/19 di € 46.100,00** (con eventuali spese di regolazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente);

**FISSA**

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno 21/10/19 alle ore 12:00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**FISSA**

il giorno **22/10/2019 ore 10:30** 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:

**DETERMINA**

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

**1.** Le offerte di acquisto **in regola con il bollo**, dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del delegato Avv. Antonello Garufi in Messina Via Attilio Gasparro n. 16, entro il termine sopra indicato e nei giorni di lunedì-mercoledì-venerdì dalle ore 17,00 alle ore 19,00 oppure dalle ore 10,00 alle ore 12,00 del giorno lavorativo precedente quello fissato per la vendita (escluso il sabato). All'esterno della busta devono essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni per la vendita.

**2.** L'offerta redatta nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (con nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, visura camerale se trattasi di società), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) il quale dovrà presentarsi alla data della vendita.

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, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. **Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO BASE FINO AD 1/4 A PENA DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA EX ART. 571 CO.2 CPC. (È QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);

d) la dichiarazione di aver preso visione della delega di vendita e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, del presente avviso, delle condizioni per partecipare all'asta, dell'elaborato peritale di stima dell'immobile (anche in ordine agli impianti) e dello stato dei beni;

e) la dichiarazione di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per

Avvocato Antonello Garufi
Patrocinante in Cassazione
Via Gasparro n. 16 - 98122 Messina - Tel./fax 090 360119
*avv.antonellogarufi@gmail.com – procedureedelegate@pec.it*

vizi o mancanza di qualità, né 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, sicché 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;

f) la dichiarazione 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 assumere direttamente tali incombenze (D.M. 22/01/2008 n. 37 e D. Lgs. 192/2005);

g) la (eventuale) richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

**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) un assegno circolare non trasferibile intestato "*Avv. Antonello Garufi - proc. es. n. 409/12 RGE*" per un **importo minimo, a pena di inefficacia, pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

**4.** L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, 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.

**5.** Il pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato (presso lo studio dell'Avv. Antonello Garufi in Messina Via Attilio Gasparro n. 16) che rilascerà una ricevuta di avvenuto versamento. 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.

**6.** Il pagamento di quanto previsto al precedente articolo dovrà effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato *"Avv. Antonello Garufi - proc. es. n. 409/12 RGE"* (da depositarsi presso lo studio dell'Avv. Antonello Garufi in Messina Via Attilio Gasparro n. 16) 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 entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare (presso lo studio dell'Avv. Antonello Garufi in Messina Via Attilio Gasparro n. 16) l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

**7.** 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;

**8.** In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ai sensi dell'art. 573 cpc. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta; 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 a quello di aggiudicazione;

**9.** Nel corso della gara prevista dall'articolo precedente, ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a Euro 1.400,00;

**10.** In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. **Entro lo stesso termine dovrà inoltre essere effettuato un deposito** - mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato "*"Avv. Antonello Garufi - proc. es. n. 409/12 RGE*" (presso lo studio dell'Avv. Antonello Garufi in Messina Via Attilio Gasparro n. 16) - **per il pagamento degli oneri fiscali e spese a carico dell'acquirente, il quale, se non precedentemente quantificato dal professionista, dovrà essere almeno pari al 15% del prezzo di aggiudicazione.**

L'eventuale conguaglio, ovvero restituzione del residuo in favore dell'aggiudicatario, verrà eseguito ad avvenuto espletamento delle procedure di trasferimento del bene;

**11.** In mancanza di offerte ricevibili ovvero se il prezzo offerto all'esito della gara di cui all'art. 573 cpc è inferiore al valore dell'immobile stabilito dall'ordinanza di vendita, il delegato provvede sulle eventuali istanze di assegnazione, ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e ss. cpc, previa autorizzazione del giudice.

**12.** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 508 cpc l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

## 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.

E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008 e del D.Lgs. 192/05 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, dispensa 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.
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 trasferimento nei termini di legge.
La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati sul c/c presso la **Banca di Credito Peloritano** o presso quella banca convenzionata a cui eventualmente l'aggiudicatario si rivolgerà per un mutuo.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**PUBBLICITA'**

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- affissione per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Messina dell'avviso di vendita;
- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano "*GAZZETTA DEL SUD* ", nella Rivista *Aste Giudiziarie*.; sui siti internet agli indirizzi: *www.tribunale.messina.it* e *www.asteannunci.it*.

Si autorizza 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. Antonello Garufi al quale gli interessati potranno rivolgersi, per poter prendere visione degli immobili. Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio dello stesso custode in Messina Via Attilio Gasparro n. 16 (telefono/fax 090 360119 - email *avv.antonellogarufi@gmail.com; proceduredelegate@pec.it*) il lunedì-mercoledì-venerdì dalle ore 17,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.
*Messina, 4 luglio 2019*

Il Professionista delegato
Avv. Antonello Garufi