

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE 67/2015

G.E. dott. DANILO MAFFA

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, dott. Danilo Maffa con Ordinanza di delega del 7/10/2016, 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 **15 novembre 2019, alle ore 13.00**, 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. 67/2015 R.G.E. promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni, 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 7/10/2016, Relazione Peritale depositata in atti, e atto del G.E. vistato del 14/09/2018 e la misura minima dell'aumento delle offerte (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.), vengono così fissati:

Lotto 1 – Prezzo base: € 19.100,63 con un aumento minimo di Euro 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 in data 14 novembre 2019 dalle ore 9.30 alle ore 12.00).

Le offerte 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 indicato, 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. Le offerte dovranno essere corredate, altresì, da un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a **“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 67/2015 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, (il 10% è l’importo minimo a pena di inefficacia dell’offerta, l’offerente può versare anche cauzione più alta).

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.**

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 **15 novembre 2019, alle ore 13.00**, 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 13.15**, 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, se previamente autorizzato dal G.E.) – ai sensi dell'art. 41 del DLgs 385/93 dovrà versare direttamente al creditore procedente **Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni** 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° 67/2015 R.G. Es. –

Professionista delegato avv. Letterio Interdonato”, l’eventuale differenza di prezzo di acquisto, 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 è stato realizzato in virtù di P.E. n. 3219/1517/L.E. per lavori di costruzione del comparto 3° dell’isolato 43 del Piano Regolatore Messina. Licenza Edilizia presentata in data 25/08/1968 rilasciata in data 31/08/1968. Detta Licenza Edilizia è stata poi volturata a nome dei Sigg.ri Passalacqua. Successivamente il 25 giugno 1973 è stata rilasciata per la stessa costruzione Licenza Edilizia integrativa n. 2308/2288/3219/Ter. L’immobile oggetto di vendita è stato, altresì, destinatario di P.E. Prot. 1/5555 del 09/10/2009 per lavori di cambio di destinazione d’uso da parcheggio a locale deposito, con una zona amministrazione ed una esposizione e vendita, DIA (Art. 1 L. 443 del 21.12.2001 recepita dall’art. 14 L. R. 2 del 26.03.2002) presentata in data 09/10/2009 – n. prot. 1/5555, l’agibilità non è ancora stata rilasciata, con dichiarazione di fine lavori presentata al Comune di Messina Dip. Attività Edilizie e Repressione dell’Abusivismo il 22.07.2010, prot. 190376.

La vendita dell’immobile pignorato 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 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, sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e come stabilito nel su cennato provvedimento del 7/10/2016, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano "*Gazzetta del Sud*" (con il modulo sintetico oggetto di convenzione); 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 DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Lotto 1 – piena proprietà di immobile adibito a deposito con servizio igienico posto al piano interrato sito in Messina (ME), Via Mario Reitano Spadafora n. 1/F Is. 43 piano S1. Composto da un unico grande ambiente con piccolo WC e ante collocato a ridosso del terrapieno sul Viale Europa posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa metri quadri 239.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Messina: in ditta esatta, **Foglio 124 mappale 145 subalterno 70, categoria C/2, Classe 5, Superficie catastale 239, composto da metri quadri 218 posto al piano S1, - Rendita € 833,15.**

Coerenze: confina con corsia carraia condominiale, con u.i.u. altra ditta sub. 69 da cui attualmente si accede, con intercapedine sul Viale Europa, con u.i.u. altra Ditta.



Come risulta dalla perizia di stima elaborata dal CTU, attualmente il cespite non ha accesso autonomo per come rappresentato nella planimetria catastale e nella DIA e nemmeno parete di separazione con l'u.i.u. confinante sub. 69. Occorre procedere alla realizzazione sia di porta di accesso autonoma dalla parete a confine con la corsia di accesso condominiale sia di parete divisoria con l'u.i.u. confinante sub. 69. Dei costi per la sistemazione dei suddetti rilievi urbanistico-edilizi si è tenuto conto nella stima del prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile di circa 3,50.

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore.

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 14 maggio 2019.

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

(Avv. Letterio Interdonato)

