

Avv. Raimondo Adamo
Via Felice Bisazza n. 20 – 98122 MESSINA
tel. 090.9573683 – fax 090.8967321
pec: avv.raimondoadamo@pec.giuffre.it

A.DEL.

(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

TRIBUNALE DI MESSINA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura Esecutiva n. 217/2016 R.G.E.IM.

G.E.: Dott. Maffa Danilo - Professionista Delegato: Avv. Raimondo Adamo

AVVISO DI VENDITA

L' Avv. Raimondo Adamo professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con provvedimento del 13/10/17 depositato il 19/10/17, vista l'ordinanza di vendita, rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe

AVVISA

che si procederà all'esperimento di **vendita senza incanto** ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570-574 c.p.c. così come modificati dal DL n.83/15 convertito in L. 132/15, avanti a sé, **presso il proprio studio in Messina, Via Felice Bisazza n. 20**, del seguente immobile:

Descrizione:

Piena proprietà di un appartamento sito in Spadafora (Me), Frazione San Martino, Via Innocenzo Fontana n. 7, composto da una casa singola su più piani: pianterreno, primo, secondo e terzo piano. L'immobile è composto: al piano terra da due vani e un bagno con doccia, sono presenti due rampe di scale dislocate in due punti diversi del piano terra, entrambe in cemento e rivestite una in legno e l'altra con pedate in marmo di graniglia. Al piano primo sono presenti, oltre al corridoio, un ripostiglio/guardaroba, tre vani letto due con balconi e uno con finestra, un bagno con vasca; al piano secondo è presente un locale di sgombero con altezza m 2,10; una parte del tetto è con copertura in tecopan e coppi, a livello un primo terrazzo. Al piano terzo è presente un terrazzo accessibile da una scala esterna.

La superficie netta complessiva di circa mq 190, escluse le aree scoperte mq 175 circa.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 7 di Via Innocenzo Fontana nella frazione di San Martino del Comune di Spadafora (Messina), ha un'altezza interna al piano terra di circa 2,35 m e di circa 2,90 m al primo piano, e circa 2,10 m al terzo piano.

Identificato in catasto:

- Catasto fabbricati del Comune di Spadafora, **foglio 8 particella 65 subalterno 3, e foglio 8 particella 66 subalterno 5, graffate, categoria A/2**, classe 6, composto da vani 8,5, posto al piano p.t.,1,2,3 piano, - **rendita: euro 250,22** (variazione del 28/03/2006 protocollo n. ME0054243 in atti dal 28/03/2006 FUSIONE- AMPLIAMENTO n. 2365.1/2006).

Giudizio regolarità edilizio-urbanistica e catastale: Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore, risulta che:

Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

Conformità catastale: *Nessuna difformità*

Dalla relazione in atti si evince che *"durante il sopralluogo, si è potuto accertare alcune difformità nella distribuzione interna tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi"*.

Nel piano regolatore generale del Comune di Spadafora vigente, per la frazione di San Martino adeguato al D.D.G. n. 146/D.R.U. del 16/03/2011 e al D.D.G. n. 581 / D.R.U. del 20/07/2011: l'immobile ricade in zona B2, zone di completamento.

Diritto venduto: diritto di Proprietà;

Stato di possesso: L'immobile è libero.

Prezzo di vendita: Euro 89.000,00 (euro ottantanovemila/00);

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia del CTU arch. Alessandra Abate depositata in atti alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e

A.DEL.

(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **19 novembre 2018 alle ore 12:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. presso lo studio del delegato in Messina, Via F. Bisazza n. 20

FISSA

il giorno **20 novembre 2018 alle ore 16,00** per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. presso lo studio del delegato in Messina Via F. Bisazza n. 20

DETERMINA

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

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sito in Messina Via Felice Bisazza n. 20 entro il termine sopra indicato.

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 in carta semplice in regola con il bollo, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere

a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società).

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.

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

c) l'indicazione del **prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato** a pena di inefficacia dell'offerta (art. 571 co.2 c.p.c.); l'offerente può anche indicare un termine inferiore a quello stabilito nell'ordinanza per il versamento del saldo del prezzo. Se l'offerta riguarda più lotti potrà versarsi una sola cauzione determinata con riguardo al lotto di maggior prezzo.

d) **il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**; detto pagamento dovrà effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura, 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;

e) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente:

1. di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;

2. di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per 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.

3. di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla

A.DEL.

(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/005)

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

4. All'offerta dovranno essere allegati:

a) fotocopia del documento di identità in corso di validità 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 alla procedura "**avv. Raimondo Adamo - n. 217/17 R.G.E.**" per un importo, a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. 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.

6. L'importo degli oneri tributari e delle spese della procedura, forfettariamente determinato nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, sarà comunicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo; il professionista delegato provvederà al rendiconto delle spese e degli oneri tributari e provvederà a reclamare la differenza se dovuta o restituire l'eccedenza.

7. Salvo quanto previsto al successivo punto 8, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo delle spese dovranno essere depositati entro il termine indicato nell'offerta presso lo studio del professionista in Messina, Via Felice Bisazza n. 20 mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a **avv. Raimondo Adamo - n. 217/17 R.G.E.**

8. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo 01.09.1993 n. 385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo studio del professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

9. 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.

10. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a: **Euro 4.000,00** (quattromila/00)

11. 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, operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

12. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il

A.DEL.

(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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. 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 nei termini di legge. La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, presso Istituto Bancario a scelta del delegato. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

1) pubblicità sul portale delle vendite pubbliche; 2) la pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui seguenti giornali: quotidiano GAZZETTA DEL SUD; 4) sul/i sito/i internet: alternativamente, sul sito www.tempostretto.it e sul sito www.normanno.com; sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it, nonché sul sito www.asteavvisi.it;

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'**avv. Raimondo Adamo**, con studio in MESSINA (ME) via F. Bisazza n. 20 (tel. 090.9573683 – 090.8969390) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili ed informazioni.

Messina, 19 luglio 2018

Il Professionista delegato
avv. Raimondo Adamo n.q.