

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. 144/2015 R.G.E.IM.

G.E.: dott. Madia - Professionista Delegato: avv. Raimondo Adamo

AVVISO DI VENDITA

L' Avv. Raimondo Adamo professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con provvedimento del 5.7.2017, vista l'ordinanza di vendita del 5.7.2017 ed il provvedimento del 22.6.2018, 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 per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Villafranca Tirrena (Messina) Via Rovere, 20.

Composto da ingresso-cucina, due camere, soggiorno, disimpegno, bagno e corte esclusiva a livello. L'immobile fa parte di un fabbricato a due elevazioni f.t. con copertura a falde.

Superficie lorda complessiva 80,00 mq. Altezza netta interna variabile da 3,00 m a 2,30 m.

La corte ha una superficie pari a circa 26,00 mq.

Identificazione catastale:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena al foglio 3 particella 1146 sub. 3, categoria A/2, classe 4, composto da 5 vani, posto al piano T, - rendita: € 77,47.

Si evidenzia che dalla relazione notarile ipocatastale risulta che al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena l'immobile oggetto del pignoramento risulta catastalmente così distinto:

- Foglio 3, part. 1146 sub 1, unità immobiliare soppressa dal 22/06/2010 (giusta frazionamento del 22/06/2010 n.10757.1/2010 in atti dal 22/06/2010 (protocollo n. ME0198039) frazionamento per trasferimento di diritti ex particella n.1146 giusta variazione del 30/07/2004 n.4759.1/2004 in atti dal 30/07/2004 (protocollo n. ME0136757) divisione-ampliamento)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 3 particella 1146 sub. 3; - foglio 3 particella 3472 sub.; - foglio 3, particella 1146 sub 3, categoria A/2, cl. 4, vani 5, R.C. euro 77,47 via Rovere n.20, piano T; - Foglio 3, p.lla 3472, categoria area urbana, mq. 21 via Rovere n.20, piano T.

Coerenze: L'immobile confina a nord con via Rovere ed immobile di proprietà di altra ditta, a est con appartamento di proprietà di altra ditta a sud ed ovest con immobili di proprietà di altra ditta.

L'immobile fa parte di un fabbricato a n° 2 elevazioni fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel ante 1939, ristrutturato nel 2006.

Giudizio regolarità edilizio-urbanistica e catastale: Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore, cui si rimanda, risulta che: L'immobile oggetto di stima risulta intestato correttamente all'esecutato pertanto la visura catastale è corretta. La planimetria catastale non è corretta in quanto sono stati inseriti i locali abusivi realizzati sulla particella 1141 di proprietà di altra ditta come mostra la visura allegata. L'estratto di mappa è corretto. Tali difformità sono regolarizzabili mediante pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale dei locali ricadenti nella particella 1146.

Dalla relazione peritale in atti si evince che l'appartamento, alla fine degli anni '70, è stato ampliato con dei locali abusivi (circa 29,00 mq). Detti vani sono stati realizzati su di un terreno di proprietà di

A.DEL.

(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

terzi individuato al catasto al fg. 3 part. 1141. Pertanto detta porzione non è stata inserita nell'elaborato peritale di stima immobiliare; sono stati valutati gli oneri per chiudere le aperture che consentono l'accesso alla parte abusiva non sanabile dal punto di vista urbanistico.

Diritto venduto: diritto di Proprietà;

Stato di possesso: L'immobile viene venduto libero. Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato. La liberazione è a cura del custode ed a spese della procedura salvo espressa dispensa.

Prezzo di vendita: Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00);

importo minimo per efficacia offerta € 45.000,00 (prezzo base d'asta ribassato di ¼)

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia dell'ing. Francesco Muscherà depositata in atti alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e 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 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 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; all'interno della 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

A.DEL.

(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

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 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 "**Tribunale di Messina proc. esec. n. 144/15 R.G.E. professionista delegato avv. Raimondo Adamo**" 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 tra il 10% ed il 20% 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 **Tribunale di Messina proc. esec. n. 144/15 R.G.E professionista delegato avv. Raimondo Adamo**.

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

A.DEL.

(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

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 2.500,00** (duemilacinquecento/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 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 l'Istituto Bancario a scelta del delegato. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per tutto quanto non previsto si applica quanto disposto nell'ordinanza di vendita e quanto stabilito dalle vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche; 2) la pubblicazione sul quotidiano GAZZETTA DEL SUD; 3) sul/i sito/i internet www.tribunale.messina.it; 4) www.asteannunci.it; 5) www.asteavvisi.it,

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'**avv. Raimondo Adamo**, con studio in

A.DEL.
(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

MESSINA (ME) via F. Bisazza n. 20 (tel. 090.9573683) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili ed informazioni.

Messina, 13 settembre 2018

Il Professionista delegato
avv. Raimondo Adamo n.q.