

## **TRIBUNALE DI MESSINA**

### **Procedimento esecutivo immobiliare n. 103/2015**

\*\*\*\*\*

### **III° AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Massimo Principato, custode e delegato nella procedura esecutiva in intestazione, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, in data 14.12.2017, rilevato che il secondo tentativo di vendita del bene pignorato è rimasto infruttuoso;

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:

**- Villa unifamiliare di tipo signorile su 3 livelli, (seminterrato, p. terra e mansarda sottotetto), con cortile privato, verande ed ampio giardino con accesso privato dalla spiaggia, della superficie complessiva di circa mq. 950.**

**Ubicata nella frazione Giampileri Marina, di Messina, al n. 97 della via Nazionale.**

La villa, costruita nel 1959 e ristrutturata nel 2000, ha una altezza interna di circa m.2,18 al piano S1; m.3,30 al PT e 2,52 media al P1.

Il fabbricato è composto dai seguenti vani ed aree scoperte:

Piano terra: Cortile pavimentato; loggia d'ingresso; ingresso soggiorno; disimpegno scala; bagno; soggiorno cucina; veranda scoperta;

Piano seminterrato: Locale di sgombero; locale deposito;

lavanderia; disimpegno; cantina; vano tecnico; veranda chiusa; giardini e spazi a verde;

Piano sottotetto: n. 3 camere; disimpegno; bagno con doccia;

Al suo interno l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e con finiture di pregio, i pavimenti sono in gres ceramico e piastrelle di ceramica anche decorata, gli infissi sono in legno con vetro in buone condizioni.

L'immobile è ubicato in una zona caratterizzata da valori storici, paesaggistici ed ambientali diffusi, in cui gli interventi edilizi sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza B.C.A.

L'immobile è attualmente condotto in locazione in forza di contratto registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Messina, in epoca antecedente al pignoramento, con scadenza 22/01/2024.

#### **DATI CATASTALI:**

Catasto fabbricati: Foglio 205, mappale 287, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 225, composto da vani 9, paino S1 - T - 1°, rendita 306,78;

Catasto terreni: foglio 205, mappale 178, qualità: agrumeto, classe 2, superficie catastale mq. 530,00; reddito agrario: 12,73 - reddito dominicale: 14,37.

Nel vigente PRG il fabbricato ricade in zona A3, mentre il terreno annesso in zone F1m.

#### **PROVENIENZA:**

Atto pubblico di compravendita del 07/04/1999, rogato dal notaio Maria Flora Puglisi al n. 18713, trascritto in Messina in data 17/04/1999 ai nn. 10120/8543.

#### **GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA:**

L'immobile presenta le seguenti difformità: Intervento di ristrutturazione eseguito in assenza di autorizzazione edilizia; Diversa distribuzione interna; modifica prospetto e terrazza trasformata in sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in sanatoria ex art. 13 L. 47/85, previo parere della Soprintendenza;

**GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE:**

L'immobile presenta le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e terrazza trasformata in sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento piante con procedura Docfa.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica prot. n. 26835 del 8.03.2000 e successive varianti per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato, intestato a [REDACTED]. Nulla osta Genio Civile (art. 18 L. 64/74); l'agibilità non è stata ancora rilasciata.

- L'immobile e' posto in vendita senza incanto in unico lotto al **prezzo base di Euro 425.000,00**;
- Il prezzo minimo per la validità delle offerte è **€ 318.750,00**
- 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 19 giugno 2020 per il deposito delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**FISSA**

il giorno 20 giugno 2020 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 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 minorenne, 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 € 318.750,00, 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.

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° 103/2015 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;

- 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;

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

- 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;

- 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;

#### **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](http://www.tempostretto.it) o sul sito [www.normanno.it](http://www.normanno.it); nonché sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

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. Massimo PRINCIPATO, con studio in Santa Teresa di Riva (ME), Via Lungomare Palazzo Miramare (tel. 0942795000; 3358246715; [avv.massimoprincipato@inwind.it](mailto:avv.massimoprincipato@inwind.it); [avv.massimoprincipato@pec.giuffre.it](mailto:avv.massimoprincipato@pec.giuffre.it)) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione dell'immobile.

MESSINA 27.02.2020

Il Professionista Delegato  
Avv. Massimo Principato

