

**Avv. Federica Parisi**  
Via Santa Maria Alemanna n. 5  
98122 Messina, (ME)  
Tel. 090 / 717852 – Fax 090 / 672254

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 109/2016 R.G.E.Imm.**

**G.E. dott. Antonino Orifici – Professionista Delegato: Avv. Federica Parisi**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Professionista Delegato **AVV. FEDERICA PARISI**,

- vista l'ordinanza del 6/12 giugno 2017 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina, dott. Antonino Orifici, con cui è stata disposta la vendita dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva immobiliare meglio specificata in epigrafe e la delega delle relative operazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visto il proprio avviso di vendita del 3 luglio 2017 con cui è stata fissata la prima vendita senza incanto per il giorno 29 settembre 2017 ore 9:00;
- rilevato che tale vendita ha avuto esito infruttuoso, come da verbale depositato in atti telematicamente in data 29 settembre 2017;
- visto il proprio secondo avviso di vendita del 2 ottobre 2017 con cui è stata fissata la seconda vendita senza incanto per il giorno 15 dicembre 2017 ore 9:00;
- rilevato che anche tale vendita ha avuto esito infruttuoso, come da verbale depositato in atti telematicamente in data 15 dicembre 2017;
- ritenuto che deve fissarsi altra vendita senza incanto per il lotto andato deserto ad un prezzo ribassato di un ulteriore 10 % rispetto a quello da ultimo indicato;

**AVVISA**

che si procederà all'esperimento della II<sup>a</sup> 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. n. 132/15, avanti a sé, **il 16 marzo 2018, ore 9:00, presso il proprio studio professionale sito in Messina, via Santa Maria Alemanna n. 5, quarto piano**, del seguente lotto:

**DESCRIZIONE**

**Lotto unico**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (ME)  
Fondo Galletta - via La Ponte n. 3.**

L'unità immobiliare ricade in un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, di cui una seminterrata con ingresso indipendente.

L'immobile pignorato è posto al piano terra, prima elevazione fuori terra (rispetto alla via di accesso); sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 57,1 mq ed è così composto: un ingresso, una cucina – pranzo con prospiciente balcone a livello, un vano letto ed un bagno.

L'immobile è stato costruito in data antecedente al primo settembre 1967.

**Identificazione catastale**

**Identificato al catasto fabbricati:** l'immobile ha il seguente identificativo catastale: **fg. 109, particella 480, sub. 1, cat. A/4, cl. 8, cons. 3 vani, rendita Euro 54,23.**

**N.B.** Si precisa che nella visura catastale l'immobile è intestato solo ad uno dei due comproprietari esecutati.

**Confini:** L'immobile nel suo insieme è confinante: a Nord con via La Ponte, ad Est particella 1341 altra ditta; a Sud terreno pertinenza altra ditta; ad Ovest con terreno libero di fabbricato limitrofo (particella 478).

**Giudizio regolarità edilizio – urbanistica e catastale**

**Conformità urbanistico edilizia:** L'immobile risulta essere conforme allo strumento urbanistico. L'immobile è stato costruito in data antecedente al primo settembre 1967.

**Conformità catastale:** Il nominato C.T.U. Arch. Luciana Reale ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni già regolarizzati mediante Docfa presentato dallo stesso C.T.U. in data 30 maggio 2017.

**Destinazione urbanistica:** L'immobile ricade in zona B5b (di recupero) del P.R.G. del Comune di Messina (ME).

**Diritto venduto: Proprietà per la quota di 1000/1000.**

**Stato di possesso:**

Ad oggi l'immobile risulta occupato esclusivamente dai due debitori esecutati nella qualità di proprietari del bene.

**Prezzo di vendita: Euro 25.920,00 (diconsi Euro venticinquemilanovecentoventi/00).**

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia del CTU, già depositata in atti ed alla quale integralmente si rimanda per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale.

**FISSA**

termine agli interessati all'acquisto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., **sino al giorno 15 marzo 2018 ore 12:00, per il deposito delle offerte che dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato in Messina (ME), via Santa Maria Alemanna n. 5, quarto piano,**

**FISSA**

**il giorno 16 marzo 2018 ore 9:00, per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c.,**

**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 (ME), via Santa Maria Alemanna n. 5, quarto piano, entro e non oltre il termine e l'orario sopra indicati.**

All'esterno della busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita (nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro dovrà essere apposta sulla busta); nella medesima busta andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati.

Tutte le buste pervenute verranno aperte dal Professionista Delegato nella data fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

**2. L'offerta dovrà essere redatta in carta semplice in regola con il bollo pari ad Euro 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione**

di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, e dovrà indicare:

- a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare;
- b) le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato ed 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.**

**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, comma 2, c.p.c.); l'offerente potrà anche indicare un termine inferiore a quello stabilito nell'ordinanza per il versamento del saldo del 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 (salva la possibilità di chiedere la rateizzazione del prezzo e delle spese in n. 12 rate mensili di eguale importo, la prima da versarsi entro il 30 ° giorno dall'aggiudicazione) pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione;** detto pagamento dovrà effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Messina – procedura Esecutiva n. 109/2016 R.G. Es. – professionista delegato avv. Federica Parisi"**, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 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 avere 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 ed 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 volere assumere direttamente tali incombenze (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D. Lgs. 192/05).

**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 che 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. 109/2016 R.G. Es. – professionista delegato avv. Federica Parisi", per un importo a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) 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 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 dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

6. L'importo degli oneri tributari e delle spese della procedura, forfettariamente determinato nella misura del 10% 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. l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo delle spese dovranno essere depositati entro il termine indicato nell'offerta con le modalità che verranno comunicate dal Professionista Delegato;

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 01.0.1993 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, comma 2, 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 gare **ciascuna offerta in aumento** da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, **non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00**;

**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, operate 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 c.p.c., 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 compreso, 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 dai debitori – **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.** È 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 e pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese 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 di sanatoria nei termini di legge. La cauzione, l'eventuale residuo del prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su un conto corrente bancario o libretto di deposito 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.

### **PUBBLICITÀ**

Il Professionista Delegato, mediante l'ausilio di Ediservice s.r.l., provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità pubblicitarie:

**1)** la pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui seguenti giornali: "*Gazzetta del Sud*";

**2)** su sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) o in alternativa sul sito [www.tribunaledimessina.net](http://www.tribunaledimessina.net);

3) 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), 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), o, in alternativa sul sito *www.astalegale.net*;

4) su sito internet *www.tempostretto.it* o, in alternativa, sul sito internet *www.normanno.com*;

5) affissione all'albo del Tribunale di Messina di un estratto dell'avviso di vendita.

Su tutti i predetti siti verrà pubblicata anche la relativa relazione di stima dell'immobile oggetto di vendita.

#### **VISITA DEL BENE**

Per visitare il bene oggetto della presente procedura contattare l'**Avv. Federica Parisi** (telefono: 090/717852; cellulare: 340/3344095).

Messina, 27 dicembre 2017

Il Professionista Delegato  
(Avv. Federica Parisi)

