

A.DEL.

Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive

Tel. 090.713789 – PEC adelmessa@pec.it

TRIBUNALE DI MESSINA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Procedura Esecutiva n. 364/2016 R.G.E.

G.E.: Dott. Antonino Orifici – Professionista Delegato: Avv. Massimo Mastroeni

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Massimo Mastroeni membro A.Del., nella qualità di Custode e Professionista Delegato nominato dal Giudice dell'Esecuzione, rilevato che deve procedersi alla vendita del compendio pignorato 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, **giorno 20 settembre 2018 ore 17:00, presso il proprio studio in Messina, Via Francesco Todaro n.11,** del seguente lotto:

DESCRIZIONE

Lotto n. 01

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina (ME) Rione Aldisio – Via 030/P- palazzina 13 – 2° piano – interno 92. L'appartamento è composto da n. 5 vani: ingresso- disimpegno, cucina, soggiorno- pranzo, due camere da letto e un bagno.

L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio di quattro piani fuori terra, la cui costruzione risale al 1970. L'edificio non è dotato di ascensore e sviluppa una **superficie lorda di 88 mq oltre a n. 2 balconi che in totale misurano una superficie di 9,00 mq.**

L'appartamento è stato ristrutturato apportando alcune modifiche interne nel 2006.

Identificazione catastale

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 132, particella 1501, subalterno 6, categoria A/2, classe 9, composto da 5 vani, posto al piano secondo, rendita € 198,84.

Giudizio regolarità edilizio-urbanistica e catastale

Conformità urbanistico edilizia: Lo stato di fatto al momento della CTU non coincideva con la planimetria catastale e nel progetto. In particolare sono state rilevate, rispetto alla distribuzione interna originaria, lievi difformità consistenti nella demolizione di due piccoli tratti della tramezzatura utili ad ingrandire la zona ingresso.

Conformità catastale: La distribuzione interna al momento della CTU non corrispondeva a quella indicata nella planimetria catastale. Tali difformità sono state tutte regolarizzate dal CTU mediante pratica Catastale.

Diritto venduto: Proprietà per la quota di 1000/1000

Stato di possesso:

Ad oggi l'immobile risulta **libero da persone.**

Prezzo di vendita: 58.500,00 (€ cinquantottoecincquecentomila/00)

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

FISSA

termine agli interessati all'acquisto **sino al giorno 19 settembre 2018, alle ore 12:00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

FISSA

il giorno 20 settembre 2018, ore 17:00, per la deliberazione sull'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 dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato sito in **Messina, Via Francesco Todaro n. 11**, 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 pari ad € 16,00**, 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.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

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 – ove mancante - 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)

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 “Proc. esec. n. 364/2016 R.G.E. – Professionista Delegato Avv. Massimo Mastroeni” 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 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 presso lo studio del professionista in **Messina, Via Francesco Todaro n. 11**, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a **“Proc. esec. n. 364/2016 R.G.E. – Professionista Delegato Avv. Massimo Mastroeni”**.

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 € 1.000,00 (€ mille/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.

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato curerà la pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su:

- 1) **GAZZETTA DEL SUD;**
- 2) **Portale delle Vendite Pubbliche;**
- 3) siti internet **www.tempostretto.it, www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it;**

www.asteavvisi.it;

VISIONE DEL BENE

contattare lo scrivente Custode e Professionista Delegato **Avv. Massimo Mastroeni**
membro A.DEL. (090-713789; 328-2378676; massimo.mastroeni@tiscali.it).
Messina, 23 aprile 2018

Il Custode e Professionista delegato
Avv. Massimo Mastroeni