



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Avviso di vendita senza incanto di beni immobili

Esecuzione n. 265/1991 R.G. Es.

Il Dr. Pasqualino Tramontana, commercialista iscritto all'O.D.C.E.C. di Messina,

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

visto il provvedimento 13.01.2018 del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Daniele Carlo Madia, con cui è stata disposta la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 84/2016 R.G. Es., e la delega delle relative operazioni, ex art. 591 bis c.p.c.;

visto l'esito negativo dell'ultimo esperimento di vendita effettuato come da verbale in atti;

ritenuto che occorre procedere a nuovo esperimento di vendita senza incanto, a prezzo base ribassato rispetto alla base d'asta precedente;

AVVISA

Che il giorno **26.10.2018 ore 18:00** e ss., avanti a sé, presso il proprio studio sito in **Messina, Viale San Martino n. 241**, si procederà all'esperimento di vendita senza incanto dei seguenti beni immobili di proprietà degli esecutati di seguito specificati:

LOTTO 1: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Viale Principe Umberto n. 69/D.

- Ubicazione: Messina, Viale Principe Umberto n. 69/D.
- Diritto venduto: piena proprietà (100%).
- Descrizione: l'immobile in oggetto appartiene ad un piccolo fabbricato di tipo popolare localizzato in una zona semicentrale; presenta struttura in muratura portante in mattoni pieni, solai in legno e copertura a tetto con orditura in legno. L'area di sedime (definita da un muro di contenimento) è posta ad una quota superiore di circa m. 3,00 rispetto al piano viario del Viale Principe Umberto. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in

cattivo stato conservativo a causa dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione, il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 93,25.

- **Identificazione catastale:** catasto fabbricati, foglio 113, part. 98, sub. 1, cat. A/4, classe 12, consistenza 4 vani, rendita € 136,34.
- **Confini:** a nord area di pertinenza altra ditta; a est terreno altra ditta; a sud fabbricato e terreno altra ditta; a ovest Viale Principe Umberto.
- **Situazione urbanistica e notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:** la costruzione del fabbricato è antecedente all'01/09/1967. PRG – piano regolatore generale vigente: l'immobile ricade in zona “B3a” – Sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle norme. Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici, in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art. 33. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con le prescrizioni dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle norme. Conformità edilizia: nessuna difformità. Conformità catastale: non è presente in atti la planimetria, trattasi di difformità regolarizzabile. Conformità urbanistica: è stato realizzato un aumento di volume sul fronte principale, trattasi di difformità non regolarizzabile, volume da demolire con ripristino della situazione originaria.
Il tutto come meglio in fatto e in diritto descritto dalla perizia del 04.04.2018, redatta dall'esperto Arch. Valentina Messina, alla quale si fa espresso rinvio.

L'immobile sopra descritto (unico lotto) è posto in vendita senza incanto al **prezzo base di € 50.312,50, con rilancio minimo di € 2.50000.**

FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 12:00** del giorno **25.10.2018** (giorno antecedente vendita) per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

DETERMINA

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

1. Le offerte andranno presentate in **busta chiusa**, entro il termine sopra indicato, presso lo studio professionale del sottoscritto professionista delegato alla vendita, Dr. Pasqualino Tramontana, Viale San Martino n. 241, Messina, **previo appuntamento concordato con lo stesso professionista delegato** (si rinvia ai recapiti riportati in calce al presente avviso). All'esterno della busta devono essere riportate le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta. Nella stessa andrà inserita l'offerta di acquisto completa dei suoi allegati come appresso specificati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni di vendita.
2. L'offerta, redatta in carta semplice con bollo da €16,00 nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto** e debitamente sottoscritta, dovrà contenere:
 - a) La denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente con indicazione di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale coniugale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica o giuridica) dovrà essere allegato certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri (certificato di vigenza e rappresentanza) ovvero la procura o l'atto di nomina che li giustifichi. Nel caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; nel 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.
 - 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, comma 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 indifferentemente più lotti, l'offerente interessato all'acquisto di uno solo dei beni posti in vendita dalla medesima procedura e nella medesima

udienza, potrà fare offerta valida per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo; in tal caso potrà versare una cauzione determinata con riguardo al lotto di maggior prezzo e se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi. In caso di più offerte valide (**è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. 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 rispetto a quello di aggiudicazione.

- d) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari, dei diritti e delle spese di trasferimento entro 120 giorni dall'aggiudicazione. È fatta salva la possibilità di rateizzare il prezzo e le spese in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione; a seconda del valore del bene il delegato, se lo riterrà opportuno, interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo del prezzo. Il pagamento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n. 265/1991 R.G. Es. – Professionista delegato Dott. Comm. Pasqualino Tramontana”**, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U.B. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- e) L'espressa dichiarazione da parte dell'offerente:
- 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;
 - 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; la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; qualora vi siano difformità edilizie e/o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria e delle

conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

- Di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze (D.M. 37/2008 e D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.).
- f) L'eventuale richiesta di agevolazioni sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.
3. All'offerta dovranno essere allegati:
- a) Fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni; 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.
4. Assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n. 265/1991 R.G. Es. – Professionista delegato Dott. Comm. Pasqualino Tramontana”**, per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ai sensi dell'art. 580, comma 2, c.p.c., *se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia ommesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.*
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 l'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo del prezzo; il professionista delegato provvederà al rendiconto delle spese e degli oneri tributari, a richiedere all'aggiudicatario la differenza se dovuta o a restituire allo stesso 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 e comunque non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, presso lo studio professionale del sottoscritto professionista delegato alla vendita, Dr. Pasqualino Tramontana, Viale San Martino n. 241, Messina, mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a *“Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n. 265/1991 R.G. Es. – Professionista delegato Dott. Comm. Pasqualino Tramontana”*.

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 D.Lgs. 395/1993 (Testo Unico Bancario), 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 professionale del sottoscritto professionista delegato alla vendita, Dr. Pasqualino Tramontana, Viale San Martino n. 241, Messina, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.
9. Nel caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto degli artt. 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 gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a: **Euro 2.500,00** per il lotto n. 1 – Appartamento in Messina, Viale Principe Umberto n. 69/D.
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, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
12. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine di deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

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 D.P.R. 380/2001) 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.

Agli effetti del D.M. 37/2008 e D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario dovrà dichiararsi edotto sui contenuti dell'ordinanza e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando 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.

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 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, 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 o su un libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva, acceso presso un Istituto a scelta del delegato.

Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di legge.

PUBBLICITÀ

Il Professionista Delegato provvederà a rendere pubblico il presente avviso mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, su:

1. **Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>);**
2. **Quotidiano Gazzetta del Sud;**
3. **Sito internet www.tempostretto.it;**
4. **Sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it;**

5. sito internet **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);
6. sito internet **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).

CUSTODIA

È stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati lo stesso Dr. Pasqualino Tramontana, al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione dell'immobile.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il dr. Pasqualino Tramontana con studio in Messina, Viale San Martino 241, **previo appuntamento concordato** (Tel. 347.5717653; p.e.c.: dott.tramontana@pec.it; e-mail: dott.tramontana@virgilio.it).

Il Professionista Delegato
Dr. Pasqualino Tramontana