

Avv. Raimondo Adamo
Patrocinante in Cassazione
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. 27/2023 R.G.E.IM.
G.E.: Dott. Ugo Scavuzzo
Professionista Delegato: Avv. Raimondo Adamo

AVVISO DI VENDITA

L' Avv. Raimondo Adamo professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con ordinanza del 14.4.2024, vista l'ordinanza di vendita, 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., avanti a sé, **presso il proprio studio in Messina, Via Felice Bisazza n. 20**, del seguente immobile:

Descrizione:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione sita in Messina, villaggio Camaro, via Puntale n. 11, piano terra, in catasto al foglio di mappa n.117, part. 156, sub 3. L'immobile occupa parte del piano terra di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, di vecchia costruzione, avente struttura portante in muratura di laterizi pieni, solai lignei e copertura a tetto con manto di coppi.

L'unità immobiliare è costituita da un corridoio di ingresso, uno studio, una cucina-soggiorno, una camera non illuminata direttamente dall'esterno, un piccolo ripostiglio e un bagno anch'esso non direttamente areato e illuminato, per una superficie lorda complessiva di circa mq 130 (per superficie lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile).

Il bene risulta così individuato catastalmente: **Immobile sito nel Comune Messina, foglio di mappa 117, particella 156, sub. 3, rendita euro 209,17, categoria A/2** (abitazioni di tipo civile), classe 10, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Puntale 11, piano Terra, superficie 135 mq.

Giudizio regolarità edilizio-urbanistica e catastale: Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore arch. Antonio Briguglia si legge testualmente che: *..dopo aver effettuato sopralluogo in data 06 luglio 2023, svolgendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici, ha provveduto ad inoltrare al Comune di Messina, Dipartimento Edilizia Privata, richiesta, in data 04 settembre 2023, prot. 232518-2023, di visione del fascicolo contenente le pratiche edilizie relative all'immobile. Nel suddetto fascicolo, riportante il n. 3506/9, è stata visionata copia del progetto, datato 17.10.2003, relativo al cambio di destinazione d'uso dell'immobile de quo ed è stata reperita copia dell'Autorizzazione edilizia n.40/2004, con la quale si autorizzavano i lavori di cui al progetto presentato. Non è stato trovato un progetto precedente relativo alla costruzione di tutto il fabbricato. Trattasi comunque di edificio costruito prima del 01.09.1967, come risulta dall' atto notarile allegato alla presente relazione. Orbene, dal confronto della planimetria di progetto con lo stato di fatto attuale, rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse alcune*

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

difformità.

Tali difformità tuttavia sono di modesta entità e riguardano solo opere interne all'immobile. Sono regolarizzabili mediante presentazione all'ufficio competente del Comune di Messina di CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) tardiva in sanatoria, ai sensi dell'art. 3, comma 4, L.R. 16/2016, versando € 15,00 ed € 20,00 a titolo istruttorio ed € 1000,00 a titolo di sanzione.

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia del CTU arch. Briguglio 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.

Diritto venduto: diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000;

Stato di possesso: L'immobile, attualmente, è nella disponibilità del debitore. Viene venduto libero. La liberazione dell'immobile è a carico della procedura salvo dispensa.

Prezzo base d'asta: Euro 34.000,00 (euro trentaquattromila/00);

Importo minimo per efficacia dell'offerta **€ 25.500,00** (prezzo base d'asta ribassato di ¼)

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **10 settembre 2024 alle ore 12:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. presso lo studio del delegato in Messina, Via F. Bisazza n. 20

FISSA

il giorno **11 settembre 2024 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 del delegato 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; 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, 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 minorenni, 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

A.DEL.

(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

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 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 "**avv. Raimondo Adamo – Proc. es. n. 27/2023 R.G.E. Trib. Messina**" 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 del 15% del prezzo di aggiudicazione, ovvero in altra misura congrua rispetto alle

A.DEL.

(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

spese, 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 con assegno circolare intestato alla procedura ovvero a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura.

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, l'80% della parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché versare il residuo in favore della procedura 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: **Euro 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

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

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 Istituto Bancario a scelta del delegato.

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

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato effettuerà la pubblicità, anche con l'ausilio del Gruppo Edicom SpA, le seguenti pubblicità:

- 1) pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;
- 2) a rotazione, la pubblicazione su uno dei siti www.tempostretto.it, www.normanno.com e www.messinasportiva.it;
- 3) pubblicazione sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it, sul sito www.asteavvisi.it, sul sito www.rivistastegiudiziarie.it
- 4) pubblicazione sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it
- 5) sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;
- 6) Invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica);
- 7) Pubblicazione su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed digitale;

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'**avv. Raimondo Adamo**, con studio in MESSINA (ME) via F. Bisazza n. 20 (tel. 090.957368) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili ed informazioni.

Si precisa che la visita del bene deve essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>).

Messina, 22 maggio 2024

Il Professionista delegato
avv. Raimondo Adamo n.q.