

A.DEL.

Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive

Tel. 090. 6409947– PEC adelmessina@pec.it

Via Maddalena n. 108 - Messina

TRIBUNALE DI MESSINA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura Esecutiva n. 10/2016 R.G.E.IM.

G.E.: Dott.ssa M.C. D'Angelo – Custode e Professionista Delegato: Avv. Massimo Mastroeni

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Massimo Mastroeni (associato A.Del.), nella qualità di Professionista Delegato nominato dal Giudice dell'Esecuzione, rilevato che deve procedersi alla vendita dei beni 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. così come modificati dal DL n. 83/15 convertito in L. 132/15, avanti a sé, **giorno 19 novembre 2024, ore 16:00, presso il proprio studio in Messina, Via Francesco Todaro n. 11** dei seguenti lotti:

DESCRIZIONE

Lotto Unico

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato sito in Spadafora (ME), Via Nazionale n. 78.

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano, composta da due vani, una cucina, un disimpegno e un wc e da due balconi.

IDENTIFICATO IN CATASTO

In catasto al foglio 3, part. 160 sub. 3 (già erroneamente indicato nell'atto di provenienza al foglio 3, particella 17882), categoria A/4, piano 1, rendita € 95,80.

STATO DI POSSESSO

Occupato da debitore

L'immobile verrà consegnato all'aggiudicatario libero da persone e cose

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Spadafora, il fabbricato e l'immobile de quo sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

Fabbricato

-Parere positivo della Commissione edilizia in data 26/07/1965 relativa il "progetto per la sopraelevazione di un fabbricato ubicato nella Via Nazionale Arcipretato ai numeri civici 66-68"

-Nulla osta del Comune di Spadafora del 28/07/1965

-Autorizzazione del Genio Civile del 24/07/1965 con prot. n° 14784

Nessuna variante al progetto approvato o richiesta di sanatoria risultano essere agli atti del Comune di Spadafora.

Immobile

-Art. 9 Legge 37/85 relative a "modifiche interne ad un'abitazione sita in Spadafora via

Provinciale Arcipretato 78 di proprietà del Sig. XXXXX prot. n° 2443.

Si evidenzia che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina **non è stato rinvenuto in archivio il progetto, per cui non si è potuta verificare la notevole difformità** riscontrata tra il progetto autorizzato presso l'ufficio del Genio Civile con protocollo numero 14784 del 24/07/1965 rispetto al progetto depositato presso il Comune di Spadafora approvato dalla Commissione Edilizia in data 26/07/1965, e nello specifico: "Nel progetto depositato presso l'ufficio del Genio Civile è presente a nord del fabbricato un terrazzo di superficie pari a circa 24,00 m2 , mentre in Comune questa parte dell'unità immobiliare è completamente edificata. Sui luoghi oggi il terrazzo non è presente in quanto è di pertinenza dell'unità rispecchiando il progetto approvato dalla Commissione Edilizia".

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ URBANISTICA: Sono state rilevate le seguenti difformità:

Difformità rispetto al progetto approvato dalla Commissione edilizia in data 26/07/1965 e nello specifico:

Differenza di sagoma, aumento di cubatura del fabbricato realizzato, diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione balcone lato nord, realizzazione infisso lato sud, assenza porzioni di muratura portante

Si osserva che la copertura piana identificata con altro sub risulta parzialmente sopraelevata.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Spadafora, le succitate difformità non risultano sanabili.

Il fabbricato risulta non conforme al progetto approvato, ma regolarizzabile tramite demolizione delle opere abusive realizzate e riduzione in ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato in data 26/07/1965.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria, calcoli statici, direzione lavori, sicurezza, etc.

Costi di regolarizzazione fabbricato:

Permesso di costruire in sanatoria, calcoli statici, direzione lavori, sicurezza etc. (pro quota da ripartire tra i condomini): circa €8.000,00 (escluse le spese di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, saggi strutturali ed interventi di adeguamento sismico)

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Difformità tra planimetria catastale depositata e planimetria attuale.

Risulta non corretta l'intestazione catastale del bene.

La difformità è regolarizzabile mediante: Pratica Docfa

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile solo dopo la regolarizzazione delle difformità succitate.

Costi di regolarizzazione: Pratica Docfa: €500,00

Si evidenzia inoltre che il CTU ha verificato che la terrazza di copertura dell'immobile staggito (non sottoposta a pignoramento) non costituisce una pertinenza dello stesso, in quanto risulta identificata nel N.C.E.U con un altro sub; altresì, si è verificato che l'accesso alla terrazza succitata avviene indirettamente dall'immobile de quo, tramite un vano scala che costituisce una pertinenza in comunione con altri due immobili identificati in altro sub.

Per qualsiasi ulteriore informazione sulle caratteristiche del bene si invita a prendere visione della CTU redatta dall'esperto

DIRITTO VENDUTO

Proprietà per la quota di 1000/1000

Prezzo di vendita:

€ 21.000,00

Prezzo minimo di partecipazione all'asta:

€ 15.750,00

Rialzo minimo in caso di gara

€ 1.000,00

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, oltre che sui costi ipotizzabili per la sanatoria di eventuali abusi edilizi.

FISSA

termine agli interessati all'acquisto **sino al giorno precedente dell'asta, alle ore 12:00, 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 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 non devono essere indicate scritte e/o di segni distintivi, 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 (nella misura che verrà indicata dal Professionista Delegato dopo la vendita in base al regime fiscale applicabile all'aggiudicatario), 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)

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. 10/2016 R.G.E.IM – 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. 10/2016 R.G.E.IM – 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.

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 provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

01) GAZZETTA DEL SUD;

02) Portale delle Vendite Pubbliche;

03) 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](mailto:massimo.mastroeni@tiscali.it) membro A.DEL. (090-713789; 328-2378676; massimo.mastroeni@tiscali.it).

Messina 23 luglio 2024

**Il Custode e Professionista Delegato
Avv. Massimo Mastroeni**