

Dott.ssa Rosina BORELLO
Dottore Commercialista
Via S. Sebastiano n. 13 – 98122 MESSINA
Tel/Fax 0906783554 – 3384854446 – borello.ros@pec.it

TRIBUNALE DI MESSINA

**- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Procedura Esecutiva n. 220/2018 R.G.E.IM.**

G.E.: Dott. PETROLO - Professionista Delegato: Dott.ssa Rosina BORELLO

AVVISO DI VENDITA

La **dott.ssa Rosina BORELLO**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Danilo MAFFA, con provvedimento del 23 ottobre 2019, premesso che bisogna procedere alla vendita del bene pignorato nella procedura in epigrafe,

AVVISA

che si procederà al compimento delle operazioni di **vendita senza incanto** ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570-574c.p.c. così come modificati dal DL n.83/15 convertito in L. 132/15 e successive modifiche intervenute, avanti a sé, **presso il proprio studio in Messina, Via S. Sebastiano n. 13**, del seguente immobile:

DESCRIZIONE

Diritto di usufrutto del 100% di appartamento sito nel comune di Messina località Ritiro Tremonti n. 88, complesso Città del Peloro, proprietà superficaria dell'appartamento ubicato al piano terra della scala D, composto da sei vani catastali con locale garage di pertinenza e piano seminterrato; censito nel catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 100 particella 2154 sub 45 via Tremonti , p.T., scala D, cat. A2, vani 6 (appartamento) e al foglio 100 part. 2154 sub 55, via Tremonti p. S1, scala D, cat, C6, mq. 18.

L'unità immobiliare oggetto di usufrutto è posta al piano terra (appartamento) ed al piano sotterraneo (garage).

Identificazione catastale:

foglio 100 particella 2154 sub 45 via Tremonti , p.T., scala D, cat. A2, vani 6 (appartamento) e al foglio 100 part. 2154 sub 55, via Tremonti p. S1, scala D, cat, C6, mq. 18. Indirizzo catastale: località Ritiro Tremonti n. 88, complesso Città del Peloro.

L'immobile ricade in zona perimetrata dei "Piani Particolareggiati di Risanamento – Residenze" del P.R.G. Variante Generale del Comune di Messina, approvato con DDR n.686 del 02/09/2002 e n.858 del 08/07/2003. L'appartamento si trova al piano terra di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con copertura piana, costruito intorno all'anno 1999. Fa parte del Complesso "Città del Peloro" che comprende n.5 palazzine denominate A, B, C, D ed E, per complessivi n. 30 alloggi, tutti dotati di ascensore. L'immobile fa parte della scala D e confina con scala E, scala condominiale e appartamento altra ditta, strada condominiale su due lati. Il garage si trova al piano 1/sottostrada, fa parte della scala D e confina con immobile altra ditta su due lati, spazio di manovra e strada condominiale.

.Giudizio regolarità edilizio-urbanistica e catastale:

Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore, risulta:

Pratiche edilizie: Nessuna informazione aggiuntiva.

Fabbricato costruito nell'anno 1999

Situazione urbanistica:

Piano regolatore generale vigente.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Destinazione urbanistica:

Conformità edilizia: Nessuna Difformità

Conformità catastale: Nessuna Difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Iscrizione contro del 06.12.2010, Registro Particolare 7576, Registro Generale 38891, Repertorio 4079/2576 del 03.12.2010. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizione contro del 08.08.2018, Registro Particolare 14812, Registro Generale 19486, pubblico ufficiale UNEP, Repertorio 2187/2018 del 05.07.2018. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuno

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre conformità: Conformità tecnica impiantistica

Situazione Urbanistica:

Caratteristiche zona: zona semicentrale della città, raggiungibile dal Viale Giostra, in corrispondenza della palestra Comunale, percorrendo la salita Tremonti Ritiro, traffico locale, dotazione di parcheggi buona.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commercio al dettaglio, scuole.

Principali collegamenti: autostrada, autobus.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, negozi al dettaglio, farmacie, banche, chiese, scuole, palestra Comunale.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni: Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 6/12/2010 omissis.

Pignoramenti: Pignoramento, stipulato il 08/08/18 omissis.

Altre trascrizioni: Nessuna

Diritto venduto: Diritto di Usufrutto del 100%

Stato di possesso:

Ad oggi l'immobile risulta nella disponibilità del debitore.

Prezzo di vendita: Euro 80.000,00 (ottantamila/00), con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia dell'Arch. Antonia 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.

FISSA

termine agli interessati all'acquisto **sino al giorno 12 dicembre 2024, alle ore 12:00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

FISSA

il giorno 13 dicembre 2024, ore 16.00, per la deliberazione sull'offerta e per la 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 S. Sebastiano n. 13, 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, con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato. 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 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.

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 a "Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n. 220/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato dott.ssa Rosina BORELLO", 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, a sua cura e spese, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

3. di essere edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e, pertanto, 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 e s.m.i.).

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) Importo della cauzione eseguito con assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n. 220/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato dott.ssa Rosina BORELLO" 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, 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 S. Sebastiano n. 13 mediante distinti assegni circolari bancari non trasferibili intestati a "Tribunale di Messina – Procedura Esecutiva n. 220/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato dott.ssa Rosina BORELLO".
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 inferiori ad una percentuale tra il 2% ed il 5% del prezzo base. Di tali operazioni verrà redatto processo verbale. In caso di mancanza di offerte ricevibili, si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c. previa autorizzazione del Giudice.
11. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
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 sul conto corrente bancario intestato alla procedura le cui coordinate saranno adeguatamente indicate. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà, con l'ausilio della Ediservice srl, all'effettuazione delle seguenti formalità:

- 1) pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it e sul sito www.asteannunci.it;**
- 2) 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;**
- 3) pubblicazione a rotazione sui siti internet www.tempostretto.it www.normanno.com e www.messinasportiva.it;**
- 4) pubblicazione sul sito www.asteavvisi.it**

CUSTODIA

Il delegato alla vendita, giusto provvedimento del G.E., è da intendersi nominato anche custode del bene pignorato.

Messina, 15 maggio 2024

**Il Professionista delegato
Dott.ssa Rosina BORELLO**