

A.DEL.

Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive
Tel. 090.8969448 – Fax 090.8967764 – PEC adelmessina@pec.it

TRIBUNALE DI MESSINA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Procedura Esecutiva n. 208/2021 R.G.E.IM.
G.E.: Dott. Daniele Carlo Madia
Professionista Delegato: Avv. Fabrizio Donato

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Fabrizio Donato (Associazione 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 10 gennaio 2025, ore 16:00**, presso il proprio studio in Messina, Via Felice Bisazza n. 20, del seguente lotto

DESCRIZIONE

Lotto Unico

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni, di un appartamento sito in Messina, Minissale Via A. Duro - Pal. A. L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Messina in via A. Duro Pal. A, rione Minissale, ed è facente parte di una stecca di fabbricati, di edilizia Economica e Popolare dello IACP, con struttura in cemento armato, costruiti alla fine degli anni Cinquanta. L'area su cui sorge il fabbricato ricade nel P.R.G. del comune di Messina in zona B3a - Sature.

L'immobile in oggetto è ubicato al terzo piano, interno 8, della palazzina A, a quattro elevazioni fuori terra, con copertura piana non calpestabile.

L'appartamento in oggetto è così composto: un disimpegno, un pranzo - soggiorno con balcone, la cucina, un corridoio che disimpegna la camera da letto matrimoniale una cameretta, un bagno e un ripostiglio.

Confina a Nord con cortiletti a piano terra, ad est con appartamento interno 7, con vano scala, a sud con via A. Duro, ad ovest con palazzina B.

Identificazione catastale:

Foglio 141 particella 506 sub 8, categoria A/4, classe 10, consistenza vani 5,5 superficie totale mq 81, rendita € 139,34.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è pessimo, poiché sono presenti macchie di umidità, distacco d'intonaco e della pitturazione in tutti i soffitti escluso nel pranzo – soggiorno. In cucina, il balcone prospiciente la via A. Duro, è stato chiuso con una parete in muratura con un'apertura a finestra, creando così un ampliamento, (chiusura realizzata senza l'autorizzazione dell'ufficio urbanistico del comune di Messina), l'intonaco del soffitto è completamente staccato e si vedono i ferri d'armatura e i tavelli in laterizio del

solaio, a causa delle infiltrazioni d'acqua. Questo stato di ammaloramento dei soffitti è dovuto alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano di copertura, poiché l'unità abitativa è posta all'ultimo piano del fabbricato. La copertura come ho già detto è piana e non calpestabile si accede tramite una botola e vi sono installati i serbatoi dell'acqua dei condomini della scala, naturalmente non essendo pavimentata è presente solo uno strato di guaina per l'impermeabilizzazione che ormai non assolve più alla sua funzione, procurando i danni sopra elencati. Anche nella cameretta e nel bagno sono presenti gli stessi problemi, i soffitti con l'intonaco staccato e macchie estese d'umidità anche se in minor quantità, anche i soffitti della camera da letto e del corridoio sono deteriorati. Sono necessari i lavori di ristrutturazione e risanamento dei soffitti e dell'intradosso del solaio, la pitturazione e il rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura. L'appartamento ha una buona esposizione e illuminazione, per quanto riguarda le finiture, pavimentazione, infissi, sono in discrete condizioni, l'impianto di riscaldamento è a gas. Il contesto condominiale lascia un po' a desiderare la scala d'accesso l'androne sono in stato d'abbandono, così anche la facciata. La zona è servita da tutti i servizi, sono presenti negozi farmacia ecc..... Nella valutazione complessiva dell'immobile, si deve tener conto dei lavori da realizzare nell'unità abitativa.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81

Giudizio regolarità edilizio-urbanistica e catastale

Difforme chiusura balcone realizzata senza autorizzazione.

Diritto venduto:

Proprietà per la quota di 1000/1000

Stato di possesso:

Il compendio è occupato dai debitori.

Si precisa che l'immobile verrà comunque consegnato libero da persone.

Prezzo di vendita:

€ 28.000,00

Prezzo minimo per proporre un'offerta

€ 21.000,000

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 120 secondi dall'offerta precedente - non potrà essere inferiore a € 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 sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

FISSA

termine agli interessati all'acquisto **sino alle ore 12:00 del giorno precedente dell'asta 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 Felice Bisazza n. 20, 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, 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. 208/2021 R.G.E.IM” 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 Felice Bisazza n. 20 mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a **“Proc. esec. n. 208/2021 R.G.E.IM”**

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, II 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.

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 comunque 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.**

È 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) Portale delle vendite pubbliche;

02) la pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet

www.tribunale.messina.it

www.asteannunci.it

www.asteavvisi.it

www.tempostretto.it

VISIONE DEL BENE

Per visionare il compendio pignorato **contattare** lo esclusivamente lo scrivente Custode e Professionista Delegato **(090-9573683 340-9127065 avvfabriziodonato@gmail.com)**.

Messina 19 ottobre 2024

Il Custode e Professionista Delegato Avv. Fabrizio Donato