

Proc. Esec. n. 383/2014 R.G.E. Imm.

TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Daniele Carlo Madia**
Custode Giudiziario: **Avv. Giuseppe Marullo**
Delegato alla vendita: **Avv. Giuseppe Marullo**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Marullo, vista l'ordinanza in data 1.7.2016 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina dott. Ugo Scavuzzo, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 383/2014 R.G.E. Imm. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

visto il provvedimento del G.E. dott. D.C. Madia in data 13.6.2018, e considerato l'esito dei precedenti tentativi di vendita;

visto il successivo provvedimento di rinnovo della delega in data 25.1.2021;

considerato l'esito infruttuoso dell'ultimo tentativo di vendita fissato per il 20.5.2022 e visto il successivo provvedimento del G.E. in data 21.10.2022, con cui è stato disposto procedersi ad un ultimo esperimento d'asta, con prezzo ribassato del 20%;

considerato che la vendita già fissata per il 24.3.2023 non si è tenuta e che occorre fissare la vendita come stabilito dal G.E. e confermato nell'ultimo provvedimento in data 26.4.2024;

AVVISA

che il giorno **19 luglio 2024, alle ore 10.45, presso presso la Sala Aste della soc. EDICOM Finance s.r.l., in Messina, Via Solferino, n. 29** avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita **senza incanto** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'arch. Alessandra Abate, ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute, nella stessa data e luogo, alle ore 9.30, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

LOTTO UNICO:

- **Piena proprietà di una unità immobiliare per civile abitazione, sita in Messina, Frazione Cumia Inferiore, Vicolo Olivarelli, n. 12**, a tre elevazioni fuori terra e composta da vano cucina/soggiorno, vano letto a pian terreno, due vani oltre un balcone a primo piano, cui si accede da una scala esterna in ferro, ed altri due vani allo stato rustico al secondo piano, con accesso da una stradina sul retro, della superficie lorda complessiva di mq. 125 ca.

L'immobile è censito in Catasto alla part. 853 sub. 2 del foglio 128, cat. A/4 cl. 3, vani 6,5, p. T-1-2, rendita Euro 50,35, e confina con ente urbano, Vicolo Olivarelli, Mirabito Pietro e vicolo privato, salvo altri.



Dalla relazione di stima dell'arch. Abate non risultano notizie urbanistiche, stante anche l'esito negativo delle ricerche effettuate dall'esperto presso i competenti Uffici comunali, che non hanno dato seguito alla richiesta di accesso inoltrata dal tecnico.

Ciononostante si procede alla vendita, con avvertenza per l'aggiudicatario che stante l'insufficienza delle notizie urbanistiche tale da poter determinare le nullità di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28.2.1985 n. 47, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato T.U. e dell'art. 40 sesto comma della citata L. 47/1985.

Risulta in perizia che un vano adibito a servizi sanitari ed un altro vano adibito a ripostiglio a pian terreno, cui si accede dall'immobile posto in vendita, sono stati realizzati abusivamente e su aree di proprietà di terzi; che inoltre l'intero secondo piano risulta realizzato abusivamente; che la copertura del fabbricato è stata realizzata in eternit ed andrà rimossa e smaltita, con costi a carico dell'aggiudicatario quantificati dal perito.

Prezzo base d'asta ribassato:	Euro 10.336,00
Offerta minima ai sensi dell'art. 571 2° comma c.p.c.:	Euro 7.752,00
Rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti:	Euro 500,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, via Oratorio della Pace, n. 3, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato, oltre al nome del Professionista delegato, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita.
- 2) L'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerta fosse sottoscritta da più soggetti occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali) nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 7. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c. il Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente.



- il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato per ciascun lotto**, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni. Si precisa che detto termine rappresenta il termine massimo per il versamento; resta salva la facoltà per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta. A seconda del valore del bene il delegato interpellerà il G.E. per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo (comunque entro il termine di 12 mesi dall'aggiudicazione, in rate mensili di pari importo).
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.
 - la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale - la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.
- 3) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura alla stessa data, potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- 4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Proc. Esecutiva N. 383/2014 R.G.", **per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo proposto e non del prezzo base d'asta** (il 10% rappresenta l'importo minimo a pena di inefficacia ma l'offerente potrà versare anche una cauzione più alta), somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.
- 5) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche se vi fosse un unico offerente, salvo il caso di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo. Se invece l'offerta dell'assente fosse l'unica efficace, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza.
- 6) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del



- prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- 7) 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 la 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 a quello di aggiudicazione. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad Euro 500,00 (cinquecento/00).
- 8) Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, salva l'ipotesi di pagamento rateale - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione - mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva ovvero tramite bonifico bancario da accreditarsi sul conto corrente della procedura, secondo le modalità che verranno comunicate dal Delegato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita 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; 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 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.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura, il decreto di trasferimento costituirà titolo esecutivo per il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario.

Ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la



certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso la sede dell'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.).

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode e Professionista delegato alla vendita Avv. Giuseppe Marullo, presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, via Oratorio della Pace, n. 3, (tel./fax 090.6012019; l'ufficio è aperto al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì non festivi dalle ore 16.00 alle ore 19.00).

La visita degli immobili potrà effettuarsi previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Il presente avviso verrà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato sul quotidiano "La Gazzetta del Sud", almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita; verrà inoltre pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie e sui siti internet www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.tempostretto.it, a cura della soc. Edicom Finance s.r.l.

Messina, 26 aprile 2024

***Il Professionista delegato
Avv. Giuseppe Marullo***

