

**Tribunale di Messina**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**Procedura esecutiva n. 111/2015 R.G.E.**

Il professionista delegato **Avv. Nunziello Anastasi**, con studio in Messina alla via Nino Bixio n. 89

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Danilo Maffa del 20.12.2017;

vista l'ordinanza del G.E. di sostituzione del professionista delegato in data 06.06.2022

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

- visto il D.L. n. 83/2015, nonché la legge di conversione n. 132/2015;

- vista l'ordinanza del G.E. di rimodulazione e riconferma della delega in data 29.03.2024;

- ritenuta la conclusione dell'*iter* amministrativo di sanatoria dell'immobile *infra* descritto, attestato con nota del CTU in data 06.03.2024

**AVVISA**

che in data **19.11.2024** alle ore **17,00**, presso il proprio studio legale sito in Messina, Via Nino Bixio 89, piano 2°, avrà luogo la vendita senza incanto in unico lotto del seguente bene immobile ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà di una villa singola, sita in Messina, contrada Reginella I, Via Comunale

La costruzione si configura come casa unifamiliare sviluppata su due livelli, collegati da una scala interna in cemento armato e da altra esterna che consente accesso diretto al cortile al primo piano. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è così suddiviso: **al piano terra** sono stati realizzati due ampi vani (soggiorno e sala da

pranzo), cucina e bagno (quest'ultimo lasciato a rustico in fase di ristrutturazione); il **primo piano** è composto da 4 vani (1 camera dal letto matrimoniale e 3 camere da letto singole), bagno e disimpegno, più due balconi che insistono rispettivamente sui prospetti Ovest ed Est.

Perimetralmente, è presente un'ampia area esterna (sistemata a giardino terrazzato a livelli), che catastalmente risulta classificato come ente urbano, ovvero area di corte adiacente il fabbricato.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 86, particella 169, sub 1, piano T-1, zona 2, cat. A/7, classe 8, vani 10, superficie catastale 160 mq, rendita € 485,47.

Intercluso nella corte esterna insiste un piccolo manufatto di 20 mq, censito con la particella 265 del medesimo foglio 86, destinato a deposito, che non è oggetto di procedura esecutiva.

**PREZZO BASE: € 76.500,00** (settantaseimilacinquecento/00); **offerta minima pari ad € 57.375,00** (cinquantasettemilatrecentosettantacinque/00)

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: € 1.500,00** (millecinquecento/00) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

**Notizie urbanistiche:** dalla relazione di consulenza tecnica e dalla copiosa documentazione versata agli atti della procedura risulta che la costruzione è antecedente all'1 settembre 1967.

Dall'ultima relazione periodica del professionista delegato e dal supplemento peritale depositato dal CTU Arch. Massimo Coppolino risulta che tutte le opere abusive riscontrate a carico del manufatto sono state sanate e **sussiste la piena regolarità urbanistica dell'immobile.**

Ne consegue che **l'aggiudicatario non dovrà sopportare alcun onere economico per la regolarizzazione del bene**, eccezion fatta per il rilascio di un nuovo certificato di abitabilità (il cui costo è stimato in € 2.500,00) e per la catastazione della terrazza mediante procedura DOCFA (costo stimato in € 150,00).

**Stato di conservazione del bene:** L'immobile si trova libero e sgombro da persone, ma disabitato da oltre un anno.

Le strutture, ivi compresi gli aggetti, sono integre e in buone condizioni, ma occorre in alcune parti (piano superiore) provvedere al ripristino dell'intonaco ammalorato da condensa; è necessaria la tinteggiatura interna e la sostituzione di serramenti e infissi deteriorati; benché non si apprezzino fenomeni di infiltrazione di rilievo, appare necessario il ripristino dell'impermeabilizzazione della terrazza di copertura; in alcune stanze sono presenti suppellettili di nessun valore, da conferire a discarica; l'area esterna a giardino necessita di sistemazione e scerbatura; non si rinvergono rifiuti pericolosi.

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e gravami che, se esistenti al momento della vendita, potranno essere cancellati a cura e spese della procedura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; allo stesso modo, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M.22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni

indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze.

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

L'offerta redatta in carta semplice, in regola con il bollo nella sua vigente misura e debitamente sottoscritta, deve essere presentata **nella forma di proposta irrevocabile d'acquisto** e deve tassativamente contenere: a) l'indicazione del numero della procedura; b) l'indicazione del Professionista delegato alla vendita; c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; d) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato fino ad un quarto, ( è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base); e) il tempo e il modo del pagamento; f) i dati identificativi dell'offerente (se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, qualora l'offerente sia coniugato dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia e, in caso di comunione legale dei beni, i dati identificativi del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se PERSONA GIURIDICA: denominazione, sede, codice fiscale e/o partita iva, generalità complete del legale rappresentante con copia di un documento di identità, visura camerale aggiornata); g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati, degli eventuali supplementi e delle disposizioni generali sulle condizioni della vendita; h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**All'offerta dovrà essere allegata:** la fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale, ed, in caso di acquisto in comunione, anche quello del coniuge; valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale aggiornato).

**L'offerta deve essere corredata, a pena d'inefficacia, da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina-Procedura esecutiva n. 111/2015 R.G.Es. Professionista delegato avv. Nunziello Anastasi", a titolo di cauzione, di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto con l'offerta di acquisto.**

Le offerte, unitamente alle fotocopie dei documenti, e all'assegno, dovranno essere presentate in busta chiusa, sulla quale, **a cura del professionista o suo delegato**, verranno indicate esclusivamente: **1)** le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente; **2)** il nome del Professionista delegato alla vendita; **3)** la data fissata per la vendita.

**Le buste devono essere depositate presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno che precede la vendita (e quindi entro le ore 12.00 del 18.11.2024).**

Il deposito può essere preannunciato **contattando preventivamente il Professionista delegato al seguente numero: 3483917011.**

**Lo studio, in ogni caso, rimane aperto il giorno che precede la vendita.**

\*\*\*\*\*

Le offerte di acquisto dell'immobile sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 C.p.c., e l'offerente è tenuto a presentarsi per il giorno fissato per la vendita.

In data 19.11.2024 alle ore 16,45, presso lo studio del professionista delegato, sito in Messina, via Nino Bixio 89, le parti e gli offerenti sono convocati davanti al Professionista delegato, il quale aprirà le buste contenenti le offerte, per poi deliberare sulle stesse alle ore 17,00, sentite le parti e gli eventuali creditori iscritti qualora presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Si applicano gli artt. 572 e 573 c.p.c.

In caso di mancata presentazione dell'unico offerente il bene verrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'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 il bene 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 l'offerta per primo.

Entro **centoventi giorni** dall'aggiudicazione (fatta salva l'indicazione di un termine più breve da parte dell'offerente, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta), l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, dedotta la cauzione al professionista delegato, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina-Procedura esecutiva n. 111/2015 R.G.Es. Professionista delegato avv. Nunziello Anastasi".

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento (imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, oltre al 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali), sempre mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra, nella misura indicata dal professionista delegato, salvo conguaglio e conteggio finale.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura e se il prezzo che si ricaverà dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello di vendita.

I dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico saranno pubblicati unitamente alla perizia di stima ed alle sue integrazioni, ai sensi dell'art.490 c.p.c., sul "Portale delle vendite Pubbliche" sui siti internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it),

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) e sul quotidiano "Gazzetta del Sud".

La relazione di consulenza tecnica di stima dei beni immobili e le sue integrazioni sono comunque depositate agli atti, e possono essere consultate anche presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

Il professionista delegato è stato nominato custode giudiziario dell'immobile, e pertanto per qualsiasi informazione e/o per visitare l'immobile, è disponibile previo contatto telefonico presso il proprio studio professionale ( tel. **0902938581**).

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c., saranno effettuate dal medesimo Professionista delegato presso il proprio studio professionale sito in Messina via Nino Bixio n. 89, il quale potrà fornire maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, a chiunque vi abbia interesse.

Avv. Nunziello Anastasi /



