

TRIBUNALE DI MESSINA
Sez. Civile
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

ORIGINALE

Esecuzione imm. R.G.E.I. n. 70/2012

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT. PAOLO PETROLO**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVV. ANTONIO VISCO**
DELEGATO ALLA VENDITA: **AVV. ANTONIO VISCO**

AVVISO DI VENDITA

- Vista l'Ordinanza del **27 marzo 2013** del Giudice dell'Esecuzione immobiliare del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare R.G.E.I. n. 70/2012 e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* C.P.C.;

- Ritenuta l'Ordinanza del **09 dicembre 2015** del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, a parziale modifica dell'originale Ordinanza di delega al fine di adeguarla alle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 37/2011 R.G.E.I. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* C.P.C.;

- Considerato il provvedimento del giorno **08 gennaio 2019** emesso dal Giudice dell'esecuzione immobiliare;

- Visto il provvedimento di proroga del termine della delega del **30 gennaio 2019**;

- Ritenuto il provvedimento del **01 luglio 2021** con il quale il G.E. ha disposto la prosecuzione della procedura con decorrenza 01 luglio 2021;

- Ritenuto l'esito infruttuoso del precedente ciclo di vendita;

- Ritenuta l'Ordinanza del **28 luglio 2023** del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina;

- Considerato che occorre procedere all'esperimento di vendita senza incanto del compendio pignorato con la ulteriore riduzione fino al 10% del prezzo base dell'ultimo ciclo di vendita;

Il Professionista delegato Avv. Antonio VISCO

AVVISA

Che il giorno **Venerdì 15 novembre 2024**, alle ore **15,40**, presso il recapito professionale **Studio Legale Avv. Antonio VISCO**, sito in **Via Felice Bisazza, n. 20, piano secondo, 98122, Messina (ME)**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la **vendita senza incanto** ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. del seguente immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Roberto DELLA ROVERE ed allegata al fascicolo della 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. Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in

TRIBUNALE DI MESSINA
Sez. Civile
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'immobile è qui, di seguito, descritto:

LOTTO UNICO - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito in Messina (ME), Fondo Fucile, Gazzi, Via 38/E, palazzina 19, interno 16, scala B, piano terzo, composto da cinque vani, oltre cucina, bagno, corridoio e balcone, in Catasto al foglio di mappa 132 di Messina, particella 1065, subalterno 16, zona c. 2, ctg. A/4, classe 9, di mq. 146,37, rendita di € 148,22.

L'immobile, come risulta dalla perizia di stima, è stato edificato antecedentemente al giorno **01 settembre 1967** e, pertanto, non è presente alcuna licenza edilizia.

Sono state, inoltre, riscontrate la seguenti difformità: -1) chiusura di una veranda e successivo balcone con struttura di metallo e vetro, regolarizzabile mediante Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 l. n. 47/85, -2) modifica della distribuzione interna delle tramezzature regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (art. 26 l. 47/85) e tra planimetria conservata in Catasto e lo stato di fatto, regolarizzabile mediante presentazione di nuova planimetria. Sussistono, infine, servitù di acquedotto coattivo a favore di Ferrovie dello Stato e servitù di passaggio di acquedotto a carico dell'immobile pignorato.

Risulta, infine, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale a favore del debitore esecutato emesso dal Tribunale di Messina nel corso dei procedimenti civili riuniti R.G. nn. 3164/2011 e 4085/2011 all'udienza del 30 dicembre 2011 dal Presidente della I sezione civile, dott.ssa M. MOLETI.

PREZZO BASE D'ASTA DI EURO 46.612,62.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA DI EURO 1.000,00.

OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE: EURO 34.959,46.

La deliberazione sulle offerte d'acquisto verrà preceduta, nella stessa data e luogo, alle ore 15.30, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) L'offerta di acquisto, redatta in bollo da € 16,00, dovrà essere presentata in busta chiusa al Professionista delegato alla vendita presso presso lo **studio professionale** dell'Avv. Antonio VISCO sito in Via Felice Bisazza, n. 20, Messina (ME), previo appuntamento telefonico e, comunque, aperto al pubblico dalle ore **09,30** alle ore **12,00** del giorno feriale precedente la data della vendita, tel. 090.8968717-090.9573683). Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato 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

TRIBUNALE DI MESSINA
Sez. Civile
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto **che potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato come prezzo base per il lotto fino ad ¼: sono valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base;**
 - un assegno a titolo di cauzione per un importo pari al **10% del prezzo offerto**;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Proc. Esec. n. 70/2012, Avv. A. VISCO, n.q. di Professionista Delegato*", per un importo pari al **10% del prezzo offerto o maggiore (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto anche in parte 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.
- 4) Se l'offerta è sottoscritta da più soggetti, occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno. Diversamente questi si riterranno offrire per quote e per diritti tra loro uguali; Se l'offerta è sottoscritta da più soggetti, nella domanda dovrà essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- 5) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'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 presentata, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- 6) In caso di più offerte valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, **con rilancio minimo di € 1.000,00 per il lotto unico**. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto non saranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- 7) Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro (e non oltre, salvo giustificati motivi e previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) **120 (centoventi) giorni** dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del **10%** versato a titolo di cauzione, direttamente al creditore fondiario (ove esistente ed intervenuto) fino alla concorrenza del suo credito a norma dell'art. 41 D. Lgs. 385/1993, salva la facoltà di subentro nel finanziamento ai sensi della stessa

TRIBUNALE DI MESSINA
Sez. Civile
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

norma, e per l'eventuale differenza mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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.

L'aggiudicatario, agli effetti del DM 22 gennaio 2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., dichiarandosi edotto sui contenuti dell'Ordinanza di vendita e sulle descrizioni dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà dispensare espressamente la procedura –mediante apposita dichiarazione da inserire nell'offerta- dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tale incombenza.

L'immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Si evidenzia, inoltre, che l'immobile, ad oggi, è abitato dal debitore esecutato con autorizzazione del G.E. ed in virtù del provvedimento di assegnazione della casa coniugale (*ult. cit.*).

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

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal custode giudiziario/ Professionista delegato alla vendita Avv. Antonio VISCO presso lo studio professionale sito in Via Felice Bisazza, n. 20, Messina (ME) (richiesta visita tramite Portale Vendite Pubbliche all'email: antoniovisco@libero.it, tel./fax tel. 090.8968717-090. 9573683).

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e s.s. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione immobiliare o dal Cancelliere, saranno effettuate dal Professionista delegato presso lo studio professionale sito in Via Felice Bisazza, n. 20, piano secondo, 98122, Messina (ME).

Il presente avviso è pubblicato sul quotidiano "**Repubblica Sicilia, Gruppo Editoriale L'Espresso**" e sui siti internet www.tribunale.messina.it, www.asteanunci.it (ove sarà pubblicata la relazione di stima), su **Rivista Aste giudiziarie** nonchè sul Portale

TRIBUNALE DI MESSINA
Sez. Civile
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

delle Vendite Pubbliche consultabile presso il sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
ove sarà possibile prenotare la visita immobile.

Messina, 10 luglio 2024

Il Professionista delegato
(Avv. Antonio VISCO)