

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva n. 144/2021 R.G.Es.

**G.E.: Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo
Professionista Delegato: Avv. Fabrizio GROSSO**

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Fabrizio GROSSO, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, con provvedimento del 04/12/2023, premesso che bisogna procedere alla vendita dell'immobile pignorato nella procedura in epigrafe indicata,

AVVISA

che si procederà al compimento delle operazioni di **vendita senza incanto in un unico lotto**, 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 e s.m.i., avanti a sé, **presso il proprio studio, sito in Messina, Via Nicola Fabrizi 71**, del seguente immobile:

Quota 1/1 di piena proprietà di appartamento sito in Villafranca Tirrena, via Consortile n. 45, oltre lastrico solare, superficie lorda mq. 275,37

Prezzo base di vendita: € 78.000,00 (euro settantottomila/00);

Offerta minima ammissibile (pari al prezzo base ridotto di un quarto): **€ 58.500,00** (euro cinquantottomilacinquecento/00);

Rilancio minimo in aumento: € 2.000,00 (euro duemila/00), in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

FISSA

sino a giorno **13 MAGGIO 2025, alle ore 12:00**, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

giorno **14 MAGGIO 2025, ore 17:00**, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre piano cantinato e lastrico solare, ed è composto: a piano terra da un atrio con vano scale, al piano primo da un corridoio di ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, due bagni, una lavanderia e due balconi. L'immobile sviluppa una superficie lorda di 275,37 mq (per superficie

lorda si intende quella comprensiva di muri, tramezzi, pilastri... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). L'immobile oggetto di procedura non fa parte di un condominio.

Come risulta dalla CTU, nella terrazza di copertura sono ubicati il serbatoio dell'acqua e l'antenna televisiva a servizio delle unità immobiliari sottostanti, le quali godono della relativa servitù. La codesta servitù di accesso alla terrazza è al solo fine di procedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'antenna e del serbatoio con un preavviso di almeno due giorni. Nel caso di sopraelevazione esse servitù si sposteranno nell'ultimo terrazzo di risulta.

Identificazione catastale

Fg. 3, part. 1850, sub. 11 (ex sub 3, 6, 9), Cat. A/2, cl. 7, consistenza 8 vani, rendita 191,13 Euro.

Giudizio di conformità edilizio-urbanistica e catastale

Secondo quanto dichiarato dal CTU *“dalle pratiche edilizie reperite presso il suddetto Comune non si sono riscontrate difformità rispetto allo stato di fatto, anche se i beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto sono censiti in 3 subalterni (sub 6 – 9 - 3), nonostante facciano parte di un'unica unità immobiliare composta da: ingresso, vano scale, appartamento e lastrico solare”*. In virtù di ciò, il CTU ha ritenuto opportuno accatastarli come unico subalterno (sub. 11).

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Assegnazione Casa coniugale del 03/04/2013 Numero di Repertorio 6208/12 emesso dal Tribunale di Messina a seguito di separazione coniugale a favore di *omissis* contro *omissis*.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

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

Iscrizioni: ipoteca volontaria nn. 8835/1252 del 16 Marzo 2011, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, numero di Repertorio 70470/9370 Notaio Amato Giuseppe, del Capitale di €. 100.000,00 totale €. 200.000,00 durata 25 anni a favore di *omissis* contro *omissis*.

Trascrizioni: trascrizione nn. 24601/19291 del 13 Settembre 2021, nascente da Verbale di pignoramento immobili del 23 agosto 2021 Numero di repertorio 2326 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MESSINA a favore di *omissis* contro *omissis*.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato da *omissis* e da *omissis*, in forza di atto giudiziario.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia dell'Ing. G. Lo Schiavo, depositata in atti, alla quale si rinvia per maggiori informazioni tecniche.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. 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.
2. La vendita è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
3. 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.
4. 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 cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a seguito dell'aggiudicazione su richiesta dell'aggiudicatario.
5. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
6. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 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.
7. Con la presentazione dell'offerta, dovrà essere depositato anche un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a *“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 144/2021 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Fabrizio Grosso”* per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (l'offerente può versare anche una cauzione più alta).
8. 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 sarà di € 2.000,00. 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.
9. Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato sul conto corrente bancario 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. Laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di

trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima.

10. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% 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 anche 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. Non verranno considerate offerte pervenute fuori termine, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

11. Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Fabrizio Grosso, sito in Messina, Via Nicola Fabrizi 71, entro il termine sopra indicato. Il soggetto che presenta l'offerta può essere anche una persona diversa dall'offerente.

All'esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nella busta 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 con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, dovrà contenere:

- a)** la denominazione dell'esecuzione immobiliare;
- b)** le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

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.

Se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

L'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, co. 3°, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) 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.);

e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..

f) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che comunque non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (l'offerente può anche indicare un termine inferiore a quello stabilito nell'ordinanza per il versamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione dell'offerta migliore);

g) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente:

- di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né revocabile o risolubile 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;
- che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, l'avvio o 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;
- 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.);
- che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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.

3. 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 in corso di validità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è un minorenne dovrà essere allegato anche il provvedimento del giudice tutelare; 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, a titolo di cauzione, intestato a *“Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 144/2021 R.G.Es. - Professionista delegato avv. Fabrizio Grosso”* per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (l'offerente può versare anche una cauzione più alta).

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, tramite la società Gruppo Edicom s.p.a. alla pubblicazione:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) sul sito internet www.tempostretto.it;
- c) sui siti internet www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it ove sarà pubblicata anche la relazione di stima;
- d) Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;
- e) Invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito in caso di immobili residenziali, o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica);
- f) Pubblicazione su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale e digitale;
- g) maggiori informazioni possono essere assunte contattando il professionista delegato.

CUSTODIA

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

La visita dell'immobile potrà essere prenotata esclusivamente per il tramite del Portale Vendite Pubbliche.

Messina, 15/01/2025

Il Professionista delegato

Avv. Fabrizio Grosso