

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

**ORIGINALE**

**Esecuzione imm. R.G.E.I. n. 141/2020**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT. DANIELE CARLO MADIA**  
CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVV. ANTONIO VISCO**  
DELEGATO ALLA VENDITA: **AVV. ANTONIO VISCO**

**AVVISO DI VENDITA**

- Vista l'Ordinanza del **27 gennaio 2023** 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. 144/2019 e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* C.P.C.;

- Ritenuto il provvedimento del giorno **08 gennaio 2024** di differimento vendita e l'esito parzialmente infruttuoso della precedente asta e che, dunque, occorre procedere ad un nuovo esperimento di vendita senza incanto del compendio pignorato;

Il Professionista delegato Avv. Antonio VISCO

**AVVISA**

Che il giorno **Venerdì 17 gennaio 2025**, alle ore **16,30**, 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. dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dal perito dott./Ing. Giovanni LO SCHIAVO 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 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.

Gli immobili sono qui, di seguito, descritti:

**LOTTO DUE:**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione di tipo civile in Messina, Faro Superiore, Via Salvatore Navarra n. 4 (ex via Messina).**

L'appartamento è posto ai Piani Primo e Secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ad esso si giunge sia dalla via Salvatore Navarra attraversando il BCNC della particella 285 foglio 38, sia da una stradina adiacente il terreno di pertinenza. L'immobile è composto da: un ingresso soggiorno con cortile, un corridoio, un bagno, una cucina che affaccia su cortile in parte chiuso a veranda, un locale tecnico, una scala autoportante in ferro e un disimpegno che collega al piano primo attraverso scala intera, il piano Secondo è composto da: un disimpegno, due camere da letto, uno studio, un bagno e due balconi.

Il tutto confinante su tre lati con altra ditta e un lato con terreno di pertinenza.



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

**Identificazione catastale:** in Catasto fabbricati al foglio 38, particella 704, sub. 2, categoria A/2, classe 13, consistenza 8 vani, rendita Euro 619,75.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di 256,67 mq.

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento, la pavimentazione è in ceramica; le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura per interni; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica, mentre, quelli interni in legno.

Dai sopralluoghi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto la planimetria catastale in atti: realizzazione veranda su terreno di pertinenza e spostamento di una scala autoportante in ferro su terreno di pertinenza che saranno regolarizzate mediante pratiche catastali docfa.

Secondo quanto sostenuto dall'esperto, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina in seguito a richiesta di accesso atti, per gli immobili pignorati sono stati rinvenuti: Parere favorevole della commissione edilizia n. 525 del 10/04/1964 e Autorizzazione Genio Civile nota n. 4210/I7513 del 3/07/1963.

**PREZZO BASE D'ASTA DI EURO 92.481,41.**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA DI EURO 2.000,00.**

**OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE: EURO 69.361,06.**

**LOTTO TRE:**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio sito in Messina, Faro Superiore, Via Salvatore Navarra n. 4 (ex via Messina).**

L'immobile è posto al piano Terra di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra, tale bene risulta essere intercluso, ad esso si accede attraversando un locale commerciale censito al N.C.E.U. al foglio 38 part 231 non oggetto di pignoramento ed è composto da: un unico ambiente adibito a deposito di 127,24 mq (con 12 cisterne interrate per la conservazione di vino e olio) un antibagno di 2,18 mq, un bagno 1,75 mq e un ripostiglio di 1,75 mq, il tutto confinante su tre lati con altra ditta e un lato con terra pieno. L'immobile sviluppa una superficie lorda di 155,08 mq.

**Identificazione catastale:** in Catasto fabbricati al foglio al foglio 38, particella 704, sub. 3, categoria C/3, classe 3, consistenza 157 mq, rendita Euro 551,37.

Per quanto riguarda le finiture, allo stato attuale l'immobile è parzialmente rustico, sono presenti gli impianti sottotraccia, la pavimentazione è assente, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro mentre quelli interni sono assenti.

Secondo quanto sostenuto dall'esperto, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina in seguito a richiesta di accesso atti, per gli immobili pignorati sono stati rinvenuti: Parere favorevole della commissione edilizia n. 525 del 10/04/1964 e Autorizzazione Genio Civile nota n. 4210/I7513 del 03/07/1963.

L'immobile è intercluso. Il prezzo finale di stima è, dunque, ridotto e svalutato di € 26.868,63 (pari al 23% del valore) in quanto oggetto di servitù di passaggio.

**PREZZO BASE D'ASTA DI EURO 61.152,26.**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA DI EURO 2.000,00.**



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

**OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE: EURO 45.864,19.**

**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 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 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 1/4: 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**, ovvero mediante bonifico bancario presso le coordinate IBAN del conto della procedura:

**IT340 005036 16501 CC0631613391**  
presso B.A.P.R., filiale di Messina
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- **l'espressa dichiarazione da inserire integralmente nella domanda che la presentazione delle offerte presuppone di aver preso visione dell'Ordinanza di delega, dell'Avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità ed alle condizioni della vendita nello stato di fatto e di diritto del compendio stagiato, come desumibile dal fascicolo d'ufficio.**
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Tribunale di Messina -Proc. Esec. n. 141/2020 R.g.es. imm., Professionista Delegato Avv. A. VISCO*", per un importo pari al **10% del prezzo offerto o maggiore (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.



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

- 4) 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) 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.
- 6) 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. Con avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione del bene nell'ipotesi in cui, in presenza di unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'Ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero, ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base. 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. Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, Iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento dei beni 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.
- 7) 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 € 2.000,00 per tutti i lotti**. 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.
- 8) 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 norma, e per l'eventuale differenza mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato (ovvero con bonifico bancario).

CONDIZIONI DELLA VENDITA



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

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, pena l'esclusione- 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 incombenze.**

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), come prima ribadito, 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.

**Gli immobili (lotti 2 e 3) sono liberi e nella disponibilità del custode giudiziario.**

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), e-mail: [antoniovisco@libero.it](mailto:antoniovisco@libero.it), tel./fax tel. 090.8968717-090. 9573683 (richiesta di visita immobile solo tramite Portale Vendite Pubbliche).

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.

Il presente avviso è pubblicato sul quotidiano "Gazzetta del Sud" e sui siti internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (ove sarà pubblicata la relazione di stima), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche consultabile presso il sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Messina, 02 ottobre 2024

Il Professionista delegato  
(Avv. Antonio VISCO)

