

TRIBUNALE DI MESSINA
II Sez. Civile
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO
VII° ESPERIMENTO

procedura esecutiva n. 288/2016 R.G.E.I

Giudice dell'Esecuzione dott. PAOLO PETROLO

Custode Giudiziario: AVV. DANIELA RACO

Delegato alla Vendita: AVV. DANIELA RACO

AVVISO DI VENDITA

- vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Messina, Dott. Danilo Maffa, del 08.10.2018;
- visto il provvedimento del G.E. del Tribunale di Messina, del 22.07.2020 di "riprendere le operazioni di vendita una volta cessato il periodo di sospensione";
- visto il provvedimento di autorizzazione del 26.01.2022 del G.E. dott. Domenico Armaleo
- visto il provvedimento del 15/07/2022 del G.E. con cui è stata rinnovata la delega per ulteriori mesi 18 e disposto un nuovo ciclo di vendite;
- visto il provvedimento del 7/10/2024 del G.E. con cui conferma la delega e rimodula le operazioni di vendita;
- ritenuto che occorre procedere ad un nuovo esperimento di vendita senza incanto del compendio pignorato;

Il Professionista delegato Avv. Daniela Raco, nella qualità di Custode e Professionista Delegato nominato dal Giudice dell'Esecuzione, rilevato che deve procedersi alla vendita del compendio pignorato nella procedura in epigrafe ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 cod.proc.civ.

AVVISA

Che il giorno **16.01.2025, alle ore 12:00, presso il recapito professionale Studio Legale Avv. Daniela Raco sito in via XXVII, Is. 173, n. 65 ang. P.za Cairoli, 98123, Messina (ME)**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dal perito Dott. Ing. Antonino Sciarrone 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 sul bene, oltre per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, e sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

L'immobile è, di seguito, descritto:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà - appartenente in ragione di ½ ciascuno ai debitori esecutati - di abitazione di tipo civile in Messina, via Comunale Santo 1, frazione Vico I pal. 4 piano 2, quartiere Villaggio Santo.

L'appartamento è posto al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80, confina con appartamento di altra ditta, con vano scala e prospetta da tre lati sul terreno condominiale. L'unità immobiliare, dotata di ben tre esposizioni e di un unico balcone, è composta da 3 vani oltre disimpegno, bagno, ripostiglio. Lo stabile è dotato di ampia corte in parte pavimentata, che

attornia il fabbricato e consente il parcheggio a tutti i condomini di almeno un autovettura cadauno. Si accede alla corte del fabbricato tramite cancello in ferro dotato di apertura automatica prospettante su via Comunale Santo.

Al piano terra del fabbricato è stato realizzato un piano portico, in parte delimitato e convertito in locali a servizio dei condomini, in atto non utilizzati e non rifiniti.

Nel **catasto fabbricati** l'appartamento è identificato al foglio di mappa 123 del comune di Messina, particella 1484, sub 8, categoria A/2, superficie commerciale di mq. 64,32, classe 9, consistenza vani 4, rendita €. 159,07. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1987.

In ogni caso, si precisa quanto segue:

Destinazione urbanistica: PRG – piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E2.

Conformità edilizia: sono state riscontrate difformità: si è rilevata la chiusura in alluminio e vetro, senza alcun titolo, di parte del balcone lungo la facciata principale, con apertura di varco diretto al nuovo locale lavanderia così creato, oltre spostamento di tramezzo tra due stanze e di una porta dell'appartamento.

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Conformità catastale: Sono state rilevate difformità: presenza di un piccolo disimpegno all'ingresso, spostamento di una porta e del tramezzo tra camera da letto padronale e soggiorno pranzo. Non è stato inoltre rappresentato il lavatoio in struttura precaria realizzato sul balcone.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale per diversa distribuzione e ampliamento a seguito di CILA in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Corrispondenza dati catastali /atto: sono state rilevate difformità: In atti risulta la proprietà del locale deposito sito nel piano portico del fabbricato, che da atti catastali risulta ancora in ditta alla società costruttrice. Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dei luoghi come da progetto approvato e successiva volturazione dell'area in proprietà ai condomini con allineamento della ditta catastale. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a piano portico.

Dall'atto di compravendita risulta la proprietà, con gli altri condomini del fabbricato, del deposito realizzato al piano Terra (chiusura parziale del portico)

Altre conformità: sono state rilevate le seguenti difformità: impianto ascensore non collaudato e quindi inutilizzabile. Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica dell'impianto ascensore e rilascio certificazione di conformità e regolare esecuzione da ditta abilitata. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Il costo per la regolarizzazione resterà a carico dell'acquirente, con importo già decurtato dalla stima.

L'unità immobiliare è sprovvista di agibilità.

Conformità Urbanistica: nessuna difformità.

Certificazione energetica: A.P.E.: classe D.

Si evidenzia che l'appartamento risulta occupato dai debitori esecutati.

PREZZO DI VENDITA € 34.813,00

OFFERTA MINIMA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE € 26.110,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. L'offerta di acquisto, redatta in carta semplice in **regola con il bollo pari ad € 16,00**, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, sottoscritta da chi intende partecipare, dovrà essere presentata in busta chiusa al Professionista delegato alla vendita presso lo studio professionale dell'Avv. Daniela Raco, sito in Messina (98123), Via XXVII Luglio, is. 173, n. 65 angolo P.za Cairolì, previo appuntamento telefonico e, comunque, **entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita**, (tel. 090.6402910). Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita, nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni per la vendita.

2. L'offerta d'acquisto, dovrà contenere:

a) l'indicazione del numero della procedura.

b) le generalità dell'offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, recapito telefonico, fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità o visura camerale aggiornata se l'offerente è una società, cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta salva offerta per persona da nominare ex art. 579, comma 3 cpc), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita; essere corredata da un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Proc. Esec. n. 288/16 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Daniela Raco", di importo a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto (somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto) e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta (anche l'ammontare della cauzione depositata sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta andrà allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri. In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento in ipotesi di gara sull'offerta più alta. In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita.

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 indicato nel presente avviso di vendita (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) a pena di inefficacia dell'offerta;

e) Il termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, non dovrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, detto pagamento dovrà effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Proc. Esec. n°288/16 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato Avv. Daniela Raco", ovvero secondo la modalità di cui all'art. 41 D.lgs. 385/93, nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10 % versato a titolo di cauzione;

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

1. di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;

2. di essere edotto che ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, e di dispensare 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;

3. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. cod. civ.

g) L'eventuale richiesta di agevolazioni sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

3. Si avvisa che l'offerta presentata nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

4. Svolgimento della vendita. Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita e all'orario sopra indicato; l'offerta presentata 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. In caso di mancata presentazione dell'offerente qualora la sua offerta sia l'unica presentata sul bene in vendita, esso sarà aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore che potrà, anche, essere quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide, si procederà all'eventuale gara sulla base della offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo in aumento come sopra specificato per il lotto in vendita. 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. Tuttavia, se all'esito della gara il prezzo finale è inferiore al prezzo a base d'asta indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. non si farà luogo alla vendita e il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato –ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita – dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure – nel caso di più offerte di pari valore – a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; tuttavia, se

sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione (e non alla vendita). Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata e dei tempi del saldo prezzo, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se risulta presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.pc. (e cioè al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

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 dell'aggiudicazione.

5. L'aggiudicatario può, inoltre, versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, rivolgendosi alle Banche comprese nell'elenco reperibile presso il sito Internet del Tribunale.

6. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, ferma restando la possibilità di successiva integrazione, ove necessario, a richiesta del delegato in sede di conteggio finale, oltre la quota dei compensi spettanti al professionista delegato per la fase del trasferimento, 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. Nel caso in cui l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

8. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

CONDIZIONE 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 presente 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, inconoscibili o 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. Ed infine, che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle

conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

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. 22.01.2008, 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.

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita e la consulenza tecnica di ufficio saranno pubblicati, come da disposizioni contenute nell'ordinanza di delega con le seguenti modalità:

- 1) affissione all'Albo del Tribunale di Messina;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>
- 3) pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui seguenti giornali: Gazzetta del Sud;
- 4) sui siti internet: www.astalegale.net e www.tempostretto.it.

Per informazioni sulla partecipazione alla vendita e per la visita degli immobili rivolgersi all'Avv. Daniela Raco, nominato anche **custode giudiziario** del compendio pignorato.

La visita dell'immobile 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 custode sarà contattabile ai seguenti recapiti: email: avv.draco@gmail.com; tel: 090/6402910; cell: 3200229887 (orari di ufficio).

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rimanda all'ordinanza di delega resa dal Giudice dell'esecuzione che deve intendersi qui espressamente richiamata ed alle vigenti norme di legge.

Messina 26 ottobre 2024

Il Professionista Delegato e Custode Avv. Daniela Raco