

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

ORIGINALE

Esecuzione imm. R.G.E.I. n. 168/2021

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

AVVISO DI VENDITA

III° esperimento di vendita

- Vista l'Ordinanza del **28 ottobre 2022** 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. 168/2021 e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* C.P.C.;

- Ritenuto il provvedimento del **17 gennaio 2025** con il quale il Giudice dell'esecuzione ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita;

- Valutato l'esito infruttuoso della precedente vendita;

- Considerato che occorre procedere ad un nuovo esperimento di vendita senza incanto del compendio pignorato, con la riduzione del prezzo a base d'asta, come da Ordinanza di delega del **28 ottobre 2022**,

Il Professionista delegato Avv. Antonio VISCO

AVVISA

Che il giorno **Venerdì 26 giugno 2026, alle ore 16,00, presso il recapito professionale Studio Legale Avv. Antonio VISCO, sito in Via 24 maggio, n. 05, is. 245, piano primo, 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 dal dott./Ing. Alessandro BIVIANO 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 1

- **Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione di tipo popolare sita in Torregrotta (ME), Via XXI Ottobre, n. 10**, composta da una abitazione distribuita al piano terra e primo, collegati tra loro tramite una rampa di scale interna, di un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra. All'interno del lotto, si evidenziano quindi:

- al piano terra (piano stradale), un vano soggiorno-pranzo, un vano cucina, un wc, un deposito occasionale con disimpegno ed un piccolo cortile di pertinenza esclusiva;

- al piano primo, n. 2 vani letto, un ripostiglio, un wc con disimpegno ed un terrazzo coperto in comune all'immobile relativo al lotto 2 (p.la 255 sub.3). L'unità immo-

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

biliare presenta un terrazzo al primo piano, con copertura in pannelli di *tecopan* poggianti su profili metallici e chiusure in allumi. I due servizi igienici, posti al piano terra e primo sono in fase di ristrutturazione e sprovvisti di sanitari.

L'immobile è censito in Catasto fabbricati del Comune di Torregrotta al **foglio 1, part. 255, sub 4-381 (+ ex part. 256, sub. 4), cat. A/4, classe 3, vani 7,5, mq. 196, rendita catastale Euro 216,91.**

Dalla relazione di stima dell'Ing. A. BIVIANO, in merito alla regolarità catastale, risulta che, per l'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. al fg. 1 p.la 255 sub.4, sono state riscontrate delle difformità tra quanto denunciato al catasto e quanto rilevato nello stato di fatto in sede di sopralluogo. Le irregolarità consistono:

1. diversa distribuzione interna del vano wc – lavanderia, mediante l'abbattimento di una parete interna e chiusura di una porta, la cui unione costituisce di fatto un unico vano adibito a wc (attualmente in fase di ristrutturazione e sprovvisto di sanitari);

2. la planimetria al piano terra, ricomprende anche la p.la 256 sub.4.

Quest'ultime due irregolarità, sono state oggetto di aggiornamento catastale mediante procedura Docfa.

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia l'esperto ha riscontrato quanto segue: copertura di un terrazzo con struttura precaria in pannelli su profili metallici e chiusure in alluminio a vetri. Le opere così realizzate, configurano un aumento di cubatura urbanistica, e pertanto, andranno rimosse.

E' presente l'Attestato di Prestazione energetica A.P.E.

Dalle risultanze della perizia si evince che il Comune di Torregrotta, con nota prot. 566 del giorno 11 gennaio 2022 e prot. 1119 del 20 gennaio 2022, ha comunicato che agli atti dell'Ufficio, non risulta alcun titolo edilizio.

Si desume, dunque, che l'immobile sia stato edificato prima dell'anno 1967, come riportato dall'esperto stimatore.

Si potrà procedere alla vendita, con avvertenza per l'aggiudicatario che, stante l'insufficienza delle notizie urbanistiche, tale da poter determinare le nullità di cui all'art. 46 del T.U. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e dell'art. 40, sesto comma, della citata L. n. 47/1985.

PREZZO BASE D'ASTA DI EURO 69.660,00.

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

OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE: EURO 52.245,00.

LOTTO 2

- **Piena proprietà per la quota di 500/1000 di abitazione di tipo popolare sita in Torregrotta (ME), Via XXI Ottobre, n. 10**, composta da una abitazione posta al piano primo di un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra, al cui interno si evidenziano: piano primo, n. 1 vano letto, un vano soggiorno-pranzo, un ripostiglio, ed una piccola cucina con wc ed un terrazzo coperto, in comune all'immobile relativo al lotto 1.

L'immobile è censito in Catasto fabbricati del Comune di Torregrotta al **foglio 1, part. 255, sub 3, cat. A/4, classe 2, vani 3,5, mq. 50, rendita catastale Euro 84,96.**

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

In ordine alla regolarità catastale, per l'unità immobiliare sita nel Comune di Torregrotta, Via XXI Ottobre n. 12 individuati al N.C.E.U. al fg. 1 p.lla 255 sub.3, non sono state riscontrate difformità tra quanto denunciato in catasto e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia non si è riscontrata alcuna irregolarità.

E' presente l'Attestato di Prestazione energetica A.P.E.

Dalle risultanze della perizia si evince che il Comune di Torregrotta, con nota prot. 566 del giorno 11 gennaio 2022 e prot. 1119 del 20 gennaio 2022, ha comunicato che agli atti dell'Ufficio, non risulta alcun titolo edilizio. Si desume, dunque, che l'immobile sia stato edificato prima dell'anno 1967, come accertato dal perito stimatore.

Si potrà procedere alla vendita, con avvertenza per l'aggiudicatario che, stante l'insufficienza delle notizie urbanistiche, tale da poter determinare le nullità di cui all'art. 46 del T.U. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e dell'art. 40, sesto comma, della citata L. n. 47/1985.

PREZZO BASE D'ASTA DI EURO 10.084,50.

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

OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE: EURO 7.563,37.

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 24 maggio, n. 05, is. 245, piano primo, 98122, 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. 090.8968717-090.2132560). 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;**

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

- 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 staggito, 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. 168/2021 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.
- 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. 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.
- 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 il lotto uno ed € 1.000,00 per il lotto due**. 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 Banca Mps, ove 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.

TRIBUNALE DI MESSINA
Sez. Civile
AVVISO DI VENDITA DEL 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, 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 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 è libero e, se abitato dal debitore esecutato con diritto fino all'aggiudicazione definitiva, la liberazione sarà eseguita dal custode giudiziario, salva espressa dispensa.

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 24 maggio, n. 05, is. 245, piano primo, 98122, Messina (ME), **(con espresso avviso che, per la visita immobile, la richiesta dovrà essere inoltrata unicamente tramite il Portale Vendite Pubbliche)** all'email: antoniovisco@libero.it, tel./fax tel. **090.8968717-090.2132560-347-0851537**).

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 sui siti internet www.astalegale.net, www.messinasportiva.it (ove sarà pubblicata la relazione di stima), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche consultabile presso il sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Messina, 06 febbraio 2026

Il Professionista delegato
(Avv. Antonio VISCO)