

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

ORIGINALE

Esecuzione imm. R.G.E.I. n. 144/2019

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

AVVISO DI VENDITA

IV° esperimento di vendita

- Vista l'Ordinanza del **23 aprile 2021** 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.;

- Considerato l'esito infruttuoso del precedente tentativo di vendita e che occorre, dunque, procedere ad un nuovo esperimento di vendita senza incanto del compendio pignorato con riduzione del 25% del prezzo di stima;

- Vista l'Ordinanza di rinnovo delega del giorno **08 febbraio 2025**,
Il Professionista delegato Avv. Antonio VISCO

AVVISA

Che il giorno **Venerdì 26 giugno 2026, alle ore 16,30, 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 perito Marco FORESTIERI 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.

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), Via 174/A S.S. Filippo s.n.c., scala D4, interno 6, quartiere Gazzi, della superficie commerciale di 135,00 mq.

L'immobile è composto al suo interno da un ampio ingresso, da un soggiorno, da una cucina e un tinello, da un disimpegno, tre camere da letto e un bagno oltre tre balconi.

Lo stato delle rifiniture nel complesso è buono.

Identificazione catastale: in Catasto fabbricati al foglio 131, particella 910, sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 13, consistenza 8,5 vani, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: Via 174/A - S.S. Filippo, piano: secondo scala D4 interno 6.

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

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nell'anno 1980.

Conformità urbanistica e catastale: l'immobile, come risulta dalla perizia di stima, non è conforme dal punto di vista della distribuzione interna. Per la parte urbanistica potrà essere regolarizzato mediante CILA in sanatoria, per la parte catastale, il CTU ha provveduto alla regolarizzazione dello stesso, mediante deposito della variazione catastale presso all'Agenzia delle Entrate di Messina. Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione di tramezzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con tempi necessari per la regolarizzazione di un mese. Non sono state, inoltre, riscontrate difformità catastali.

Secondo quanto accertato dallo stimatore con la nota integrativa alla perizia, l'immobile è stato edificato con licenza edilizia n. 2716/984 rilasciata il 22 agosto 1968 e l'abitabilità è stata concessa in data 06 dicembre 1972, prot. n. 21243.

PREZZI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

PREZZO BASE D'ASTA DI EURO 96.294,37.

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

OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE: EURO 72.220,77.

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

MODALITÀ 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 esclusivamente 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 ¼: sono valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base;**

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

- 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 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. 144/2019 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.
IMPORTANTE: La cauzione deve essere prestata esclusivamente mediante assegno circolare inserito nella busta.
- 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.

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

- 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 € 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 (Cassazione Civile, ordinanza n. 17046 del 2023).
- 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 presente 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.

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.

IMPORTANTE- Certificazioni energetiche e di conformità degli impianti: 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.

Trasferimento e spese: 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.

Stato di occupazione: si evidenzia, inoltre, che l'immobile, ad oggi, è abitato dalla debitrice esecutata con autorizzazione del G.E. fino all'aggiudicazione definitiva e

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

la liberazione sarà eseguita dal custode giudiziario, salva espressa dispensa dell'aggiudicatario. **La richiesta di liberazione da parte dell'aggiudicatario deve essere formulata entro 10 giorni dal versamento del saldo prezzo.**

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) (**richiesta visita unicamente tramite** Portale Vendite Pubbliche e richiesta informazioni 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.tribunale.messina.it**, **www.asteannunci.it** e **www.asteavvisi.it** (ove sarà pubblicata la relazione di stima), su **www.tempostretto.it** nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** consultabile presso il sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ove sarà possibile prenotare la visita immobile che dovrà pervenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, come previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. le visite devono essere richieste almeno 15 giorni prima della data fissata per la vendita tramite il PVP. Si rappresenta che non si effettueranno visite in prossima della data di vendita.

Messina, 11 febbraio 2026.

Il Professionista delegato
(Avv. Antonio VISCO)
firmato digitalmente