

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

**ORIGINALE**

**Esecuzione imm. R.G.E.I. n. 212/2021**

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 **26 gennaio 2024** 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. 212/2021+R.G.E.I. n. 188/2022 e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* C.P.C.;

- Considerato che occorre procedere all'esperimento di vendita senza incanto del compendio pignorato,

Il Professionista delegato Avv. Antonio VISCO

**AVVISA**

Che il giorno **Venerdì 24 maggio 2024**, alle ore **15,40**, 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 immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dal dott./Ing. Rodolfo URBANI 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 una unità immobiliare (appartamento destinato a civile abitazione) sita in Giardini Naxos, via Lungomare 4 Novembre, n. 49 (piano terra)**, composta da una abitazione posta al piano terra sulla centrale via 4 Novembre sul lungomare di Giardini Naxos. L'immobile è composto da una camera (nella zona ingresso), un bagno, un piccolo ambiente adibito a cucina e due vani. Le condizioni generali sono mediocri. Le dimensioni dell'appartamento al lordo delle murature sono pari a circa 58 mq. mentre la superficie utile calpestabile è pari a mq. 39 circa e, infine, l'altezza utile interna è di circa 3,25m.

L'immobile è censito in Catasto fabbricati del Comune di Giardini Naxos al **fg. 2 part.170 sub.1, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 58 mq., rendita 460,94, via Lungomare quattro novembre n. 49, piano terra.**

Dalla relazione di stima dell'esperto Ing. URBANI, in merito alla regolarità catastale, risulta che nella planimetria un vano viene indicato quale camera, mentre, invero,

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

correttamente nella planimetria di progetto è di fatto un ripostiglio: non vi sono, infatti, le condizioni di aeroilluminazione tali da renderlo una camera. In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia l'esperto ha riscontrato quanto segue: l'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972– varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88). In particolare, nel progetto (di cui alla seduta del 21-04-1972) la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato esistente con l'unica precisazione che correttamente nel progetto i vani in fondo all'appartamento sono indicati come ripostiglio e non come camere non possedendo i requisiti (aeroilluminazione). Risulta inoltre che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità. È presente l'Attestato di Prestazione energetica-A.P.E.

**L'appartamento è libero e nella disponibilità del custode giudiziario.**

**PREZZO BASE D'ASTA DI EURO 81.345,00.**

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

**OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE: EURO 61.008,75.**

**LOTTO 2**

**- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di di una unità immobiliare (appartamento destinato a civile abitazione) sita in Giardini Naxos, via Lungomare 4 Novembre n. 47, piano primo,** composta da una abitazione posta al piano primo di un corpo di fabbrica composta da un ingresso che dà su una camera, da un bagno, da un piccolo ambiente adibito a cucina, da due vani entrambi privi di finestre (urbanisticamente due ripostigli). Le dimensioni dell'appartamento al lordo delle murature sono pari a circa 53 mq. oltre il balcone lato mare delle dimensioni di mq. 4,6 circa, mentre la superficie utile calpestabile è pari a mq. 40 circa.

L'immobile è censito in Catasto fabbricati del Comune di Giardini Naxos al **fg. 2 part.170 sub.2, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale 54 mq (superf. senza aree scoperte 53 mq), rendita 619,75, via Lungomare quattro novembre n. 47, piano primo.**

Dalla relazione di stima dell'Ing. URBANI, in merito alla regolarità catastale, risulta che, nella planimetria, un vano viene indicato quale camera, mentre, invece, correttamente nella planimetria di progetto è un ripostiglio: non vi sono le condizioni di aeroilluminazione tali da renderlo camera. In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia l'esperto ha riscontrato quanto segue: l'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972– varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88). In particolare, nel progetto (di cui alla seduta del 21-04-1972) la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato con l'unica precisazione che, correttamente, nel progetto i vani in fondo all'appartamento sono indicati come ripostiglio e non come camere non possedendo i requisiti (aeroilluminazione).

Risulta, inoltre, che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità.

**È presente l'Attestato di Prestazione energetica- A.P.E.**

**L'appartamento è libero e nella disponibilità del custode giudiziario.**

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

**PREZZO BASE D'ASTA DI EURO 82.849,50.**

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

**OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE: EURO 62.137,12.**

**LOTTO 3**

**- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di di una unità immobiliare (appartamento destinato a civile abitazione) sita in Giardini Naxos, via Lungomare 4 Novembre n. 47, piano secondo ed attico,** composta da una abitazione posta al piano secondo ed attico di un corpo di fabbrica al cui interno si evidenziano una camera e un piccolo ambiente destinato a cucina, nonché da un balcone lato mare. Per il tramite di una scala interna si accede al piano attico. Ivi vi è un bagno, una camera ed un terrazzo al piano con balcone. Nel terrazzo vi è un ripostiglio (in alluminio e vetro), nonché una scala autoportante che permette l'accesso al terrazzo di copertura al piano superiore.

Quest'ultimo soprastante il piano attico di fatto è per l'appunto raggiungibile da tale scala esterna. Le dimensioni dell'appartamento al lordo delle murature sono complessivamente pari a circa 69 mq. oltre al balcone al piano III° della superficie di mq. 4,6 circa, un terrazzo al piano attico di mq. 10,43 più un balcone (in prosecuzione del terrazzo) di 4,6 mq circa. Nel terrazzo al piano attico vi è incluso un ripostiglio (**abusivo** in alluminio e vetro) di mq. 3,45 circa. Al piano superiore vi è un terrazzo raggiungibile per il tramite della predetta scala autoportante in ferro esterna la superficie di tale terrazzo è di mq. 25 circa.

L'immobile è censito in Catasto fabbricati del Comune di Giardini Naxos al **fg. 2 part. 170 sub. 3, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 75 mq senza aree scoperte 69 mq.**

In merito alla conformità urbanistica risulta quanto segue:

L'appartamento è dotato di nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n°48 del 29-11-1972- varianti interne nella casa – (stante la precedente pratica edilizia rilasciata il 24/08/1971 n°88). In particolare, nel progetto di cui alla seduta del 21-04-1972 la planimetria dei luoghi è sostanzialmente conforme con l'unica precisazione che :

- Non è stata realizzata la parete che al piano secondo scinde la camera con la cucina;

- Non vi è realizzata nella camera la cabina armadio indicata nella planimetria di progetto al piano attico;

- Il ripostiglio ricavato nel terrazzo non è esistente nella planimetria di progetto e, pertanto, non avendo riscontrato ulteriori pratiche è abusivo (e non sanabile perché fronte strada).

- È stato realizzato sul terrazzo al livello del piano attico una scala portante in ferro che consente l'accesso al terrazzo di copertura (che nel passato era certamente solo una copertura non accessibile). Anche tale intervento è abusivo (si ritiene non sanabile).

Risulta, inoltre, che il fabbricato a cui appartiene anche tale appartamento è dotato di certificato di abitabilità (rimangono le irregolarità riscontrate).

In merito alla conformità catastale risulta, analizzando la planimetria interna catastale e lo stato dei luoghi, quanto segue:

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

- la planimetria dei luoghi corrisponde allo stato ad eccezione delle seguenti difformità:

al piano secondo manca la parete che divide la cucina con la camera e non vi è la cabina armadio indicata nella planimetria catastale (al piano attico).

**L'appartamento è condotto da terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura esecutiva giusta provvedimento del 06 novembre 2023 del Giudice dell'esecuzione.**

**PREZZO BASE D'ASTA DI EURO 103.511,85.**

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

**OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE: EURO 77.633,88.**

**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 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;**

Il versamento della cauzione si può effettuare anche tramite bonifico bancario sul conto della procedura presso le seguenti coordinate IBAN:

**IT78N03426 16500 CC0010004539**

(Banca di credito Peloritano S.p.a.)

• Il bonifico dovrà contenere la causale: "*Versamento cauzione - Proc. n. 212/2021 - Prof. Deleg. Avv. Antonio VISCO*" e la disponibilità della somma dovrà pervenire con congruo anticipo e, comunque, entro la mattina della data della vendita.

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione;

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

- 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. 212/2021 R.g.es. imm., Professionista Delegato Avv. A. VISCO*", ovvero la quietanza di versamento del bonifico bancario, 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 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 bonifico bancario presso l'indicato conto corrente della procedura (IBAN: IT78N03426 16500 CC0010004539).

**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 aggiudicato 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 gli immobili di cui ai lotti 1 e 2 sono liberi e se abitati 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 Felice Bisazza, n. 20, 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](mailto:antoniovisco@libero.it), tel./fax tel. **090.8968717-090. 9573683**).

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.tribunaledimessina.it](http://www.tribunaledimessina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche consultabile presso il sito internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Messina, 08 marzo 2024

Il Professionista delegato  
(Avv. Antonio VISCO)