

Tribunale di Messina

II Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 52/14 R.E.

Il sottoscritto Avvocato Valentino Giordano, del Foro di Messina, delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. Paolo Petrolo, con ordinanza del 10 febbraio 2024, in sostituzione di precedente delegato, in esito al provvedimento del 12.03.2025,

AVVISA

che in data 25 giugno 2025, alle ore 10.00, nello studio del sottoscritto delegato in Messina, Via Cesare Battisti n. 265, verrà effettuata la vendita senza incanto, in unico lotto, del bene infra descritto.

Innanzi al sottoscritto professionista delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte e si provvederà alla deliberazione sull'efficiacia delle offerte ricevute, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento in Messina, Viale Giostra is. 10/c, Pal. A, piano secondo, interno 13, nella planimetria catastale di due vani ed accessori, con le pertinenze costituite dal tratto di ballatoio di passaggio antistante l'ingresso e la finestra del detto appartamento, nonchè dalla porzione di terrazza soprastante l'appartamento in oggetto e confinante con spazio di isolamento, con via Sempione, con cortile interno, salvo altri, come risultante dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza ai debitori eseguiti.



L'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; come risulta dalla relazione di C.T.U. nell'appartamento e sulla sovrastante porzione di terrazza, non catastata, sono stati realizzati abusi edilizi.

Dall'Attestato di Prestazione energetica allegato alla C.T.U. appartamento in classe F.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, al foglio 101, particella 227, sub. 13, z.c. 2, Viale Giostra n. 13, P. 2, Cat. A/4, cl. 7, vani 4,5, rendita euro 69,72.

Prezzo base d'asta: euro 19.368,96 (diciannovemilatrecentosessantotto/96).

Offerta minima: euro 14.526,72 (quattordicimilacinquecentoventisei/72). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 600,00 (seicento/00).

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica, il cui contenuto deve intendersi qui richiamato, risulta che l'immobile è stato realizzato prima del 1942 e, pertanto, in data anteriore all'1.9.1967.

Il C.T.U. ha rilevato nell'appartamento le seguenti difformità:

- eliminazione di porzioni di muratura portante;
- chiusura con infissi in alluminio e vetri e copertura con pannelli leggeri coibentati del tratto di ballatoio antistante l'ingresso e la finestra inglobato nel vano salone;
- prolungamento del ballatoio con realizzazione di soletta in c.a. chiuso con laterizi forati e coperto con pannelli leggeri coibentati inglobato nel secondo vano.

Il C.T.U. ha, altresì, rilevato che sul terrazzo è stato realizzato abusivamente in laterizi forati e copertura in pannelli coibentati un vano destinato a cucina messo



in comunicazione con il piano sottostante mediante un foro nel solaio in cui è stata collocata una scala a chiocciola autoportante, nonché una tettoia.

Di tutte le opere abusive, realizzate in violazione della normativa urbanistica e sismica, deve essere effettuata la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi; in particolare andrà demolita l'intera struttura edificata sulla porzione di terrazza, ripristinato il foro a solaio e realizzata una nuova struttura portante all'interno dell'appartamento nella zona in cui è stata demolita, i cui costi sono stati calcolati dal C.T.U. nella relazione di stima. La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno che precede la vendita presso lo studio del sottoscritto avvocato, in Messina, Via Cesare Battisti n. 265.

Le offerte, dovranno essere presentate in busta chiusa, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione - nè numero o nome della procedura nè il bene per cui è stata fatta l'offerta nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapiti telefonici e indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata) con allegata fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se



l'offerente é minorenni l'offerta dovr  essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovr  essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Non sar  possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta dovr , inoltre, contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni all'offerente saranno effettuate presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

b) l'indicazione del numero della procedura; del professionista delegato; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta   proposta; del lotto di riferimento se vi sono pi  lotti; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra pi  lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potr  fare offerta valida per pi  lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo; in tal caso se si render  aggiudicatario di uno dei lotti, non sar  obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potr  essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (  quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo   il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilit  di indicare un termine pi  breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo



prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

f) essere corredate dalla cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), portata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 52/14 R.E. – Avv. Valentino Giordano", che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta per il lotto é la sola presentata lo stesso andrà comunque 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 essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.



Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto a quello di aggiudicazione.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione, nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione 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 parte aggiudicataria entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, pena la decadenza dall'aggiudicazione medesima e la perdita della cauzione versata. E' previsto il versamento diretto, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., in favore della MAUI SPV s.r.l.; il saldo prezzo eccedente rispetto al versamento ex art. 41 T.U.B. dovrà effettuarsi al sottoscritto professionista delegato mediante bonifico o a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 52/14 R.E. – Avv. Valentino Giordano".

Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, sempre mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 52/14 R.E. – Avv. Valentino Giordano", nella misura che verrà indicata dal sottoscritto professionista in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.



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 del trasferimento del bene e 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 esecutiva.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo professionista delegato presso il proprio studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, oneri, vincoli, ragioni e azioni, diritti condominiali pro-quota, servitù attive e passive. La vendita é a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non é 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 degli 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 D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e



sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita é a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ove nominato.

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

Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima, sarà pubblicato sui siti www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, su "Gazzetta del Sud".

La richiesta di visita dell'immobile va formulata al custode giudiziario. Avv. Antonio Tesoro, con studio professionale in Messina, Via N. Sciotto n. 13 – 090/9433795 – studiolegale@antoniotesorio.it; detta richiesta deve essere effettuata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.



Maggiori informazioni possono essere assunte presso il sottoscritto
professionista delegato (090/6783012 – valegiordano@virgilio.it).

Messina, 26.03.2025

Avvocato Valentino Giordano

