

## TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Danilo Maffa**  
Custode Giudiziario: **Avv. Luigi Tinuzzo**  
Delegato alla vendita: **Avv. Luigi Tinuzzo**

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Luigi Tinuzzo, vista l'ordinanza in data 13.7.2016 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina dott. Danilo Maffa, con cui è stata nuovamente disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 73/2003 R.G.E. Imm. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., adeguando la medesima delega alle disposizioni di cui al D.L. 83/2015;

visto il provvedimento dello stesso G.E. in data 24/27.12.2016 con cui il sottoscritto è stato nominato in sostituzione dell'Avv. Donatella Cuomo;

considerato che occorre procedere a fissare un ulteriore esperimento d'asta, a prezzo base d'asta ribassato del 20% rispetto all'ultima vendita, come da provvedimento del G.E. in data 2.10.2018,

### AVVISA

che il giorno **26 luglio 2019, alle ore 16.30, presso il Tribunale di Messina, Aula "G"** avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita **senza incanto** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ing. Giuseppe Di Dio 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 sui beni.

La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute, nella stessa data e luogo, alle ore 15.30, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

### LOTTO UNICO:

- **Nuda proprietà per la quota di metà indivisa di fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra sito in Messina, Vill. Ganzirri, C.da Serro, Strada Comunale Petrarò** della superficie lorda complessiva di mq. 290 ca., con annesso terreno circostante di pertinenza, composto da ingresso, soggiorno, cucinino e camera da letto a pianterreno, e disimpegno, soggiorno, tinello, cucina, due wc e due camere da letto a piano primo, il tutto censito in Catasto al foglio 43, partt. 134 sub. 1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 11, vani 4, p. T, rendita Euro 115,69, e 134 sub. 2, z.c. 2, cat. A/7, cl. 7, vani 8, p. T-1, rendita Euro 330,53. Il terreno circostante di pertinenza ricade sulle partt. 134 e 2623 del foglio 43 al C.T. (ente urbano) e risulta un vano lavanderia che ricade sulle partt. 658 e 2624 del foglio 43, oggetto di un ampliamento abusivo non conforme allo strumento urbanistico;

- **Nuda proprietà per la quota di metà indivisa di terreno ricadente in zona SP del vigente P.R.G., sito in Messina, Vill. Ganzirri, C.da Serri**, prospiciente la Strada Comunale Petrarò e coltivato ad agrumeto, dell'estensione di mq. 168

ca., censito in catasto al foglio 43, part. 1151, qual. vigneto, cl. 2, are 1 ca. 68, r.d. Euro 2,30, r.a. Euro 0,65.

Dalla relazione dell'ing. Di Dio si evince che per la realizzazione dell'unità immobiliare posta in vendita è stata rilasciata dal Comune di Messina la Licenza Edilizia n. 1748/76 del 9.12.1967 e che risulta pendente domanda di condono ex L. 47/85 n. prot. 3400 del 14.4.1986, per cui occorre integrare la partica.

Sono state riscontrate dal C.T.U. alcune difformità urbanistico-edilizie anche non sanabili, evidenziate in perizia.

Prezzo base d'asta ribassato: **Euro 43.100,00.**

Offerta minima in aumento: **Euro 1.500,00.**

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, via Oratorio della Pace, n. 3, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta devono essere indicati, oltre al nome del Professionista delegato, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - nè il numero o il nome della procedura nè il bene per cui viene fatta l'offerta nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.
- 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. Qualora l'offerta fosse sottoscritta da più soggetti occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali) nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 7. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c.. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
  - il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato per ciascun lotto**, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima;
  - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni (termine massimo, salva la possibilità di indicarne un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore);
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.
  - la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale - la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.
- 3) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura alla stessa data, potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- 4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante della società), nonché, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Delegato Avv. Luigi Tinuzzo - Proc.Es. 75/2003 RGE", per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo proposto (e non del prezzo base d'asta), somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. L'offerente potrà versare una cauzione anche maggiore, essendo il 10 per cento l'importo minimo a pena di inefficacia.
- 5) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Essa, peraltro, 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. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione di darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- 6) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione 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) In caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di ri-

lanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. 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 allora 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 oltre un quinto rispetto a quello di aggiudicazione. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

- 8) Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione - salva la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione - mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva.

#### CONDIZIONI 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, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 di quello 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.

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, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode giudiziario.

Ai sensi del D.M. 22.1.2008, 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.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso la sede dell'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.).

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode e Professionista delegato alla vendita Avv. Luigi Tinuzzo, presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, via Oratorio della Pace, n. 3, (tel./fax 090.6012019; l'ufficio è aperto al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì non festivi dalle ore 16.00 alle ore 19.00).

Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul quotidiano "La Gazzetta del Sud" almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita; verrà inoltre pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie e sui siti internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Messina, 2 maggio 2019.

***Il Professionista delegato  
Avv. Luigi Tinuzzo***