

Esecuzione n. 52/2013 R.G.E. Imm.

## TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano**  
Custode Giudiziario: **Avv. Giuseppe Marullo**  
Delegato alla vendita: **Avv. Giuseppe Marullo**

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Marullo, vista l'ordinanza in data 27.3.2014 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina dott. Antonino Orifici, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 52/2013 R.G.E. Imm. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

visto il successivo provvedimento dello stesso G.E. del 21.12.2015 con cui è stata modificata l'originaria ordinanza di delega in ossequio al D.L. n. 83/2015;

considerato che nel determinare il prezzo base d'asta per la prima vendita il sottoscritto ha considerato, così come stabilito dal G.E. nel provvedimento reso all'udienza 18.3.2016, l'avvenuta esecuzione di lavori di ristrutturazione dell'immobile e del fabbricato condominiale ove esso ricade;

visto il provvedimento del G.E. dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano in data 12.11.2018,

### AVVISA

che il giorno **26 luglio 2019, alle ore 16.00, 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 dal geom. Letterio Rodilloso, 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:

- **Piena proprietà dell'intero appartamento per civile abitazione, sito in Giardini Naxos (ME), Via Chianchitta, n. 2, Condominio "Stella Marina" Palazzina L**, posto al piano 3° e composto da 3 vani, locale di sgombero, bagno e w.c. con ampia terrazza a livello, della superficie lorda complessiva di mq. 105 ca. L'immobile è censito in Catasto alla part. 565 sub. 49 del foglio 5, cat. A/4 cl. 3, vani 5, p. 3, rendita Euro 464,81, e confina con altro fabbricato realizzato dalla stessa ditta costruttrice e per tre lati con strada interna del complesso in cui ricade, salvo altri.

L'appartamento risulta attualmente nella disponibilità dalla comproprietaria esecutata, anche in virtù di provvedimento di assegnazione di casa coniugale emesso dal Presidente del Tribunale di Messina il 28.10.2009, non trascritto e dunque opponibile all'eventuale acquirente nei limiti di cui all'art. 1599 3° comma c.c.

Dalla relazione di stima del geom. Rodilosso si evince che per il fabbricato ove ricade l'unità immobiliare posta in vendita risulta essere stato rilasciata dal Comune di Giardini Naxos Concessione edilizia n. 9 del 27.4.1987 e successive varianti.

Risultano dalla perizia alcune difformità urbanistiche e catastali, da regolarizzarsi a cura e spese dell'acquirente; i relativi costi (stimati dal consulente in Euro 45.201,00) sono stati considerati nel determinare il prezzo di vendita.

Prezzo base d'asta: **Euro 60.775,00.**

Offerta minima in aumento: **Euro 3.000,00.**

#### 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 deve essere indicato, 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.
- 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.
  - 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. Si precisa che detto termine rappresenta il termine massimo per il versamento; resta salva la facoltà per l'offerente di indicare un ter-

- mine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta. A seconda del valore del bene, il delegato potrà interpellare il G.E. per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo (comunque entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo);
- 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, nonché, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Avv. Giuseppe Marullo - N. 52/2013 R.G.E.", per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo proposto, somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Si precisa che il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, per cui l'offerente potrà versare anche una cauzione più alta. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.
- 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. La persona indicata nella 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 efficace, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza.
- 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 la 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 rilanci, 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 la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad Euro 3.000,00 (tremila/00).

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

### 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; 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 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, il decreto di trasferimento costituirà titolo esecutivo per il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario.

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. Giuseppe Marullo, 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 sui siti internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), nonché sulla Rivista "Aste Giudiziarie" a cura della soc. Ediservice s.r.l.

Messina, 29 aprile 2019.

***Il Professionista delegato  
Avv. Giuseppe Marullo***