

A. V. D.

Associazione Vendite Delegate

Via Oratorio della Pace, n. 3 - 98122 MESSINA (ME) - tel.- telefax: 090.6012019

e-mail certificata: avd@pec.giuffre.it

P. I.V.A.: 03098390838

Esecuzione n. 153/2016 R.G.E.I.

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Melazzo

Delegato alla vendita: Avv. Giuseppe Melazzo

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Giuseppe Melazzo**,

- vista l'ordinanza emessa in data 21.12.2018 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 153/2016 R.G.E.I. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.;

- considerato che occorre procedere alla predisposizione di un nuovo tentativo di vendita secondo le modalità prescritte nella suddetta ordinanza, dal momento che il terzo tentativo di vendita senza incanto del lotto unico, avvenuto in data 13.11.2020, ore 16,30, presso lo Studio Legale Melazzo Saija & Associati è andato deserto,

AVVISA

che il giorno **28 MAGGIO 2021, ALLE ORE 16.30, presso lo Studio Legale Melazzo Saija & Associati, sito in Messina - Via Enzo Geraci n° 23 isol. 78,** avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la **vendita senza incanto** del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Francesco Mammoliti 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 di un appartamento sito in Messina, Via Chiesa Vecchia - Quartiere Villaggio Camaro Superiore, della superficie commerciale di 107,72 mq,** situato al piano sottotetto di un fabbricato a due elevazioni f.t. e composto da ingresso, bagno, ripostiglio, camera, pranzo/soggiorno e cucina ed area sottotetto ispezionabile.



L'immobile è censito in Catasto al foglio 117, particella 276, sub. 9, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 123,95 Euro.

Dalla relazione di stima dell'Ing. Mammoliti, risulta che la pavimentazione e la zoccolatura di tutti gli ambienti sono in mattonelle in monocottura e le pareti sono tinteggiate a duco-tone, presentandosi, tuttavia, in scarse condizioni; il bagno e la cucina presentano rivestimento alle pareti in mattonelle in ceramica. Il terrazzo presenta pavimentazione in monocottura, risulta assente la zoccolatura. Le porte interne sono del tipo tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio ed avvolgibili in plastica e si presentano in sufficienti condizioni. Non è presente impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico presente non risulta a norma. Risultano essere state apportate modifiche della distribuzione interna all'immobile ed ampliata il vano cucina mediante la realizzazione di muratura. Tali modifiche sono state realizzate senza alcuna pratica edilizia. Le condizioni generali interne dell'immobile si presentano in scarso stato manutentivo.

Secondo quanto accertato dal C.T.U. in relazione all'unità immobiliare è stata rilasciata, in data 21/07/2008, la Concessione edilizia in sanatoria (art.39 L.724/94), Prot. n. 490, per lavori di ampliamento piano sottotetto in un fabbricato a due elevazioni f.t. e secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3b

In ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile, il C.T.U. ha accertato che lo stesso presenta le seguenti difformità: - in ordine all'ampliamento del piano sottotetto (cucina), già oggetto di concessione edilizia in sanatoria n° 490 L. 724/94 art. 39, l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile; - in ordine al ripristino locale cucina come da concessione in sanatoria n° 490 del 21/07/2008: €2.000,00, è stata rilevata la diversa distribuzione degli spazi interni e modifica e/o eliminazione murature portanti e l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante la Pratica Scia in sanatoria e l'Autorizzazione del Genio Civile; - in ordine all'Assenza di Agibilità, l'immobile è regolarizzabile mediante la Pratica di Agibilità.

Sotto il profilo catastale, invece, il C.T.U. ha rilevato la diversa distribuzione spazi interni, regolarizzabile attraverso la Pratica Docfa. Per quanto concerne la corrispondenza in atti dei dati catastali, non è stata rilevata alcuna difformità.

E' stato redatto dall'Ing. Mammoliti l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile *de quo*. Cui è stata attribuita la categoria energetica "F".

L'immobile, allo stato attuale, risulta essere libero.

Si procede, pertanto, alla vendita.



Prezzo base d'asta: **Euro 30.000,00**;

Offerta minima ammissibile: **Euro 22.500,00**;

Offerta minima in aumento: **Euro 1.200,00**.

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 di € 16,00, 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. Nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui viene fatta l'offerta né 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 (dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria - art. 174 disp. att. c.p.c.), 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 6. Se l'offerente è minorenne, 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.. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle 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 potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**;
 - il termine di pagamento del saldo 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) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante della Società) ed assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Messina – Proc. es. n. 153/2016 R.G.Es. – Prof. Del. avv. Giuseppe Melazzo*", nonché, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Avv. Giuseppe Melazzo - N. 153/2016 R.G.E.*", di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base d'asta), somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile per legge. 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.
- 5) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di



quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita di tutte le somme versate.

6) In caso di più offerte valide, 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 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 1.200,00 (milleduecento).

7) Il pagamento del saldo 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 - direttamente al creditore fondiario, oggi Prisma spv srl e per essa Dovalue s.p.a. n.q. di mandataria di Dobank s.p.a., 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 alla procedura.

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, 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'immobile verrà venduto libero 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.), ad eccezione della vendita che sarà espletata presso lo Studio Legale Melazzo Saija & Associati, sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23. 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 Melazzo, presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, Via Oratorio della Pace, n. 3, (tel./fax 090.6012019 – 0902932021); 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, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, a norma dell'art. 490 c.p.c. ed ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., sui siti internet www.tempostretto.it, www.venditegiudiziali.eu, www.dobank.com, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.messina.it, sui quali dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima: il tutto con l'ausilio della Società Edicom Servizi.

Messina, 25 Febbraio 2021.

Il Professionista delegato

Avv. Giuseppe Melazzo

