



## TRIBUNALE DI MESSINA

### Avviso di vendita senza incanto di beni immobili

Esecuzione n. 264/2015 R.G.E.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 569 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono effettuate dal Professionista Delegato Avv. Edoardo Bucca presso il proprio studio in Messina (ME) via Attilio Gasparro 16,

L'Avv. Edoardo Bucca delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano, con provvedimento in data 07/03/2017, rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati a carico di **... o m i s s i s ...** chiesta da .... o m i s s i s ... considerato che occorre stabilire le modalità per il 6° esperimento di vendita senza incanto dei beni pignorati; visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

#### AVVISA

che si procederà all'esperimento di vendita senza incanto, avanti a sé, presso il proprio studio in Messina (ME) via Attilio Gasparro 16, dei seguenti immobili di proprietà degli esecutati e precisamente si vende:

LOTTO UNICO

#### BENE 0001 - APPARTAMENTO

Ubicazione: Messina (ME) c.da Principe n. 13 vill. Sant'Agata

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in Messina, Vill. Sant'Agata c.da Principe n.13 facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, composto da un soggiorno, due camere da letto, due W.C., un locale cucina, piccolo disimpegno, un balcone ed una corte parzialmente chiusa la chiusura ha consentito di realizzare un locale tecnico e di ampliare il vano cucina. tali modifiche sono state effettuate abusivamente.

#### Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 62, Mappale 1771, Sub 8, Categoria A/2, Classe 10, Consistenza 6,5, Superficie 125, Piano T, Rendita 302,13, Accatastato

Stato dell'immobile: occupato dall'esecutato

#### BENE 0002 - BOX GARAGE

Ubicazione: Messina (ME) c.da Principe n.13 Vill. Sant'Agata

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Posto al Piano terra, composto da due vani e w.c., sviluppa una superficie catastale di mq. 39; la distribuzione interna del garage risulta difforme e non è possibile la regolarizzazione dello stesso come appartamento poiché manca la superficie utile minima per monolocali ai sensi dell'art. 79 del R.E.; tuttavia è possibile regolarizzare la divisione interna ai sensi dell'art. 26 L.28/02/1985 n. 47

#### Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 62, Mappale 1771, Sub 4, Zona 2, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 34, Superficie 39, Rendita 63,21, Accatastato

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia in data 25/05/2016 depositata in atti alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita senza incanto a lotto unico al prezzo base

di Euro 152.000,00 (centocinquantaduemila/00 euro) ed il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base a pena di inefficacia dell'offerta (art. 571c.2 c.p.c.)

#### FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno 29/11/2021 alle ore 12:00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

#### FISSA

il giorno 30/11/2021 alle ore 10:00 per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Edoardo Bucca, Professionista delegato, sito a Messina (ME) via Attilio Gasparro 16 entro il termine sopra indicato. All'esterno della busta devono essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta. Nella stessa andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati come appresso specificati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni per la vendita.
2. L'offerta redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere

la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente con la indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile; si fa presente che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso rispetto a colui che sottoscrive l'offerta, il quale sarà tenuto anche a presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Nel caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; nel caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base a) dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o fisica) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri (certificato di vigenza e rappresentanza) ovvero la procura o l'atto di nomina che li giustifichi.

b) 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 base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta (art. 571 co.2 c.p.c.); l'offerente può anche indicare un termine inferiore a quello stabilito nell'ordinanza per il versamento del saldo del prezzo.

Se l'offerta riguarda indifferentemente più lotti, l'offerente interessato all'acquisto di uno solo dei beni posti in vendita dalla medesima procedura e nella medesima udienza, potrà fare offerta valida per più lotti dichiarando di volerne acquistare uno solo; in tal caso potrà versare una sola cauzione determinata con riguardo al lotto di maggior prezzo e se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

- c) Nel caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al 25% rispetto al prezzo base) 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, senza che nel termine preventivamente stabilito 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.
- 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 rispetto a quello di aggiudicazione.
- il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; detto pagamento dovrà effettuarsi mediante assegno bancario circolare non trasferibile
- d) intestato a "Procedura Esecutiva N. 264/2015 R.G.E." ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;
- l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente:
1. di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;
  2. di essere edotto che la vendita (non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè risolvibile per altri motivi) 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; che la vendita procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; ed infine che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
  3. di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione / attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumerne direttamente tali incombenze (D.M. 22/01/2008 n. 37 e D. Lgs. 192/2005);
- e) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.
- f) All'offerta dovranno essere allegati:
1. fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri
  - a) assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva N. 264/2015 b)R.G.E." per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
4. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene,

restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente in caso di gara.

5. L'importo degli oneri tributari e delle spese della procedura, quantificato forfettariamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, verrà rendicontato dal professionista delegato al G.E. e, nell'ipotesi che l'importo come sopra fissato sia inferiore alle spese ed agli oneri tributari, verrà disposto in sede di approvazione del progetto di distribuzione, la restituzione della differenza all'aggiudicatario; diversamente il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento la differenza da corrispondere; dette somme dovranno, comunque, essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.
6. Salvo quanto previsto al successivo punto 7, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo delle spese dovranno essere depositati entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, presso lo studio del Professionista delegato in Messina (ME) via Attilio Gasparro 16 mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a "Procedura esecutiva N. 264/2015 R.G.E."
7. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo 01.09.1993 n. 385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo studio del Professionista delegato in Messina via Attilio Gasparro 16 l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.
8. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.
9. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a: Euro 4.000,00 (quattromila/00 euro)
10. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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.
11. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

\*\*\*\*\*

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) 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.

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario dovrà dichiararsi edotto sui contenuti dell'ordinanza e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà dispensare 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, presso l'Istituto Bancario a scelta del delegato.

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

#### PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità

- affissione per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Messina di un estratto dell'avviso di vendita;
- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui seguenti giornali GAZZETTA DEL SUD per una sola volta, sui siti internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche;

Si autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno.

#### CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati Avv. Edoardo Bucca, con sede in 98122 MESSINA (ME) via Attilio Gasparro 16 (tel. 090360119 - fax 090360119 - e-mail [edoardobucca@studiobucca.it](mailto:edoardobucca@studiobucca.it)) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso l'Avv. Edoardo Bucca con studio in MESSINA (ME) via Attilio Gasparro 16 (tel. 090360119 - fax 090360119 - e-mail [edoardobucca@studiobucca.it](mailto:edoardobucca@studiobucca.it) - PEC [edoardobucca@pec.giuffre.it](mailto:edoardobucca@pec.giuffre.it)).

MESSINA, 19/07/2021

Il Professionista Delegato  
Avv. Edoardo Bucca