

**Avv. Sebastiano Mazzei**

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

\*\*\*

**Procedura esecutiva n. 122/2022 R.G.E.**

Il sottoscritto **Avv. Sebastiano Mazzei**, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Messina, Dott.ssa D'Angelo, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con provvedimento del 17 Maggio 2024

Vista la perizia di stima depositata in atti a firma dell'arch. Daniela De Domenico;

Che non ricorrono giustificati motivi per disattendere il valore dell'immobile pignorato determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. ma che il valore di mercato determinato dall'esperto – giusta disposizione del GE contenuta nell'ordinanza di vendita – dovrà essere ridotto del 15% (*“laddove tale riduzione sia stata omessa dall'esperto”*) in ragione dell'assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata;

Ritenuto, pertanto, che il prezzo base andrà determinato riducendo il valore di mercato determinato dal CTU del 15% e che può essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti per la delibazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti

**AVVISA**

che in data **25 Ottobre 2024 ore 10:00**, nello studio professionale del sottoscritto, sito **in Messina, Via Maffei n° 5**, avrà luogo la **vendita senza incanto** del bene immobile di seguito descritto, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c.

\*\*\*

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**Piena proprietà di appartamento** sito a Messina Via Alessio Valore Is 301/bis 21, della superficie commerciale di **193,00** mq. Posto al piano terra di un fabbricato a n. 6 elevazioni f.t., con affaccio su stradella privata e cortili condominiali. Costituito da n. 6 vani, doppi servizi, cucina e corridoio.

Identificazione catastale: foglio 226 particella 63 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 193 mq, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSIO VALORE, n.21 Piano T isol. 31/bis, piano: Terra, intestato a -----

Il CTU riferisce sulle condizioni dell'immobile che: "Le condizioni di manutenzione attuali sono mediocri; non è presente il riscaldamento e si ritiene necessaria la ristrutturazione; le finiture sono quelle coeve alla costruzione del fabbricato, presenta pavimenti in graniglia di marmo, infissi in ferro e bagni da ammodernare".

Si rimanda alla CTU ed agli elaborati fotografici che potranno essere visionati da parte di ogni potenziale interessato alla vendita.

### **NOTIZIE URBANISTICHE E CATASTALI:**

Il CTU riferisce che, dalla documentazione acquisita, risulta che il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 11/03/1959; è stata presentata una variante al progetto approvato in data 31/05/1961; è stata rilasciata l'abitabilità il 31/08/1961.

### **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIO/CATASTALE:**

Nessuna difformità

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

APE: codice certificato 20240422-083048-30755

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 744,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è detenuto in locazione dall' A.S.P. Azienda Sanitaria Provinciale Messina per uso deposito/archivio, con contratto di affitto stipulato il 29/04/2014 registrato il 06/05/2014 a Messina ai nn. 597, con decorrenza 1.1.2013. Il contratto della durata di anni 6+6 si è rinnovato automaticamente alla prima scadenza del 31.12.2018; la prossima scadenza è il 31/12/2024.

**Si avvisa: Il contratto di locazione (benchè prossimo alla scadenza) è INOPPONIBILE alla procedura. Infatti, pur avendo data certa anteriore al pignoramento, il contratto è stato concluso successivamente alla iscrizione della ipoteca giudiziale del creditore pignorante nei cui confronti, quindi è inopponibile ed inefficace. Ai fini della vendita l'immobile è libero.**

\*\*\*

\*\*\*

**PREZZO BASE: €. 154.956,17**

(Euro *centocinquattoraquattromilanovecentocinquantasei/17*)

**OFFERTA MINIMA: €. 116.217,00**

(Euro *centosedicimiladuecentodiciasette/00*)

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: €. 4.000,00** (Euro *quattromila/00*) in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

\*\*\*

L'immobile sopra descritto si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni

di pignoramenti e gravami che, se esistenti al momento della vendita, potranno essere cancellati a cura e spese della procedura.

La liberazione dell'immobile dal debitore e da terzi sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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 quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile è sprovvisto della certificazione energetica ex art. 6 D.Lgs. n.192/2005: costi e rilascio attestato a carico dell'aggiudicatario

## **OFFERTE**

Le offerte di acquisto dell'immobile **sono irrevocabili** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e l'offerente è tenuto a presentarsi personalmente per il giorno fissato per la vendita sicché, in caso di mancata presentazione - e solo se l'offerta è la sola presentata per quel lotto - il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. Un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, co. 3°, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita (la procura deve essere consegnata al professionista delegato in sede di gara). **L'offerta, redatta in carta semplice ed in regola con il bollo nella sua misura vigente (in**

atto 16,00 euro), deve essere presentata nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e tassativamente deve contenere: **a)** l'indicazione della procedura esecutiva; **b)** l'indicazione del Professionista delegato alla vendita; **c)** cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (**senza possibilità di intestare il bene ad altro soggetto, salva offerta, ex art.579 terzo comma, per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge. L'offerta per persona da nominare è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita**) nonché i corrispondenti dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Se l'istante agisce in qualità di genitore esercente la potestà sul minore, con autorizzazione - in questo caso - del giudice tutelare e con sottoscrizione dell'offerta da parte di entrambi i genitori. Se persona giuridica: denominazione, sede, codice fiscale e/o partita iva e generalità complete del legale rappresentante *pro tempore* con copia fotostatica di un documento di identità di questi, nonché certificato del registro delle imprese; **d)** l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce; **e)** **l'indicazione del prezzo offerto, con espresso avvertimento che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4 (è pertanto valida ed efficace l'offerta che indichi come offerta minima il 75% del prezzo base suindicato);** **f)** il tempo ed il modo del pagamento; **h)** la dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e delle condizioni generali di vendita, dell'elaborato peritale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità energetica degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando al contempo di voler assumerne direttamente tali incombenze; **i)** ogni altro

elemento utile alla valutazione dell'offerta. **All'offerta dovrà essere allegata:** la copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale e, in caso di acquisto in comunione, anche quella del coniuge; la valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri); o l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore.

**L'offerta dovrà essere completa, a pena di inefficacia, di assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a “ Proc.Es.Imm n° 122-2022 Trib Messina – Sebastiano Mazzei” di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) ovvero della distinta del bonifico bancario (con causale “*versamento cauzione*” ) sempre di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) eseguito sul conto corrente bancario aperto presso Banca di Credito Peloritano società per azioni: Intestatario conto corrente: “ Proc.Es.Imm n° 122-2022 Trib Messina – Sebastiano Mazzei”, **IBAN: IT 93 M 03426 16500 CC0010004926.****

L'assegno circolare e/o la distinta del bonifico **unitamente** all'offerta di acquisto, andrà inserito nella busta che dovrà essere chiusa. Ove l'assegno e/o la distinta del bonifico non sarà inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa. Come pure sarà esclusa per l'ipotesi in cui il versamento tramite bonifico non risulti accreditato sul conto della procedura. L'offerta dovrà 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 fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

**Le offerte dovranno essere presentate, entro le ore 12:00 del giorno che precede l'asta, in busta chiusa. Nella busta vanno indicati solamente**

il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura esecutiva né il bene cui l'offerta si riferisce né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta nella busta.

All'atto della ricezione della busta, sulla stessa verranno annotate esclusivamente le generalità di chi materialmente provvede al deposito presentando l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e l'orario di ricezione della busta.

All'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: **a)** l'assegno circolare bancario non trasferibile intestato a “*Proc.Es.Imm n° 122-2022 Trib Messina – Sebastiano Mazzei*” ovvero distinta del bonifico a titolo di cauzione **b)** copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale e, in caso di acquisto in comunione, anche quella del coniuge; **c)** il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone; **d)** valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri); **e)** l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore.

Le buste contenenti le offerte devono essere depositate, **sotto pena di inefficacia**, entro le ore 12:00 del giorno che precede l'asta, presso lo studio professionale dell'avv. Sebastiano Mazzei, in Messina, via Maffei n. 5. Il suddetto deposito va effettuato nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dello Studio Legale (tutti i giorni, tranne sabato e domenica, dalle ore 9,30 alle 12,00) o, in ogni caso, contattando preventivamente il Professionista

delegato o un suo delegato, al numero 090717218 o (preferibilmente) all'indirizzo mail: [sebastianomazzei@gmail.com](mailto:sebastianomazzei@gmail.com).

\*\*\*

Il giorno **25 Ottobre 2024 ore 10:00**, le parti e gli offerenti sono convocati davanti al Professionista Delegato, presso lo studio professionale in Messina Via Maffei 5, il quale aprirà le buste contenenti le offerte per poi deliberare sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, qualora presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

In merito alla deliberazione sulle offerte, si precisa:

Se l'offerta sarà pari o superiore al valore dell'immobile come da prezzo base sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo sarà inferiore rispetto al prezzo base, il Professionista Delegato potrà far luogo alla vendita nell'ipotesi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se vi saranno più offerte valide, il Professionista inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta come previsto dall'art. 573 c.p.c.: 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. Se saranno state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sarà inferiore al valore dell'immobile sopra stabilito, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Si precisa altresì che ai fini dell'individuazione della migliore offerta, e dunque anche in assenza di adesione alla gara, il Professionista terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se le offerte sono tutte



equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta (e quindi la busta) per primo.

Si precisa che, laddove siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata sia inferiore al "prezzo base" dell'immobile, il Professionista non farà luogo alla aggiudicazione e procederà alla assegnazione, purchè l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche della somma prevista nell'art. 506 comma 1 (e cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritti di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

Si precisa infine che 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.

Entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo con le modalità dirette dell'art. 41 TUB nell'ammontare che verrà comunicato dal delegato, specificando che soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo anche tramite versamento diretto alla procedura delle somme erogate a seguito di finanziamento con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento (anche della parte del compenso del professionista a carico dell'aggiudicatario) nella misura indicata dal Professionista delegato, salvo conguaglio e conteggio finale.

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura ed il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti previsti all'art. 587 c.p.c., come richiamati dall'art. 574, ultimo comma, c.p.c.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto 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 impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni) 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.

L'ordinanza di delega, unitamente alla perizia di stima redatta dal CTU verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP); sul quotidiano "Gazzetta del Sud" nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Messina [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); sul sito [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it); [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it); sulla web TV/sito internet [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); su [Sistema Aste Click](http://Sistema Aste Click) che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed

ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati; su [Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed.digitale](#)

Custode giudiziario dei beni oggetto di esecuzione è stato nominato, in sostituzione del debitore, lo stesso avv. Sebastiano Mazzei, con studio in Messina, Via Maffei n° 5 – tel. 090717218 – il quale potrà essere contattato in orari di ufficio per qualsiasi informazione e/o per concordare una visita all'immobile che, dovrà essere richiesta da parte dell'interessato, mediante PVP

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti 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 medesimo Professionista delegato, presso lo studio professionale dello stesso in Messina, Via Maffei n° 5, il quale potrà fornire maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, a chiunque vi abbia interesse.

MESSINA, 25-6-2024

Il professionista delegato  
(Avv. Sebastiano Mazzei)

avv. 