

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 358/14 R.E.

Il sottoscritto avv. Maria Rosa Versaci, con studio in Messina, via Mamertini 17, quale professionista delegato alla vendita dei beni immobili in calce descritti;

vista l'ordinanza emessa il 21 novembre 2015, con la quale il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina, ha disposto la vendita del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 358/2014 R.E.;

vista l'ordinanza emessa il 7 marzo 2022 con la quale il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina ha disposto la delega al sottoscritto delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c. e le successive ordinanze del 27 marzo 2024 e del 2.01.2025 con la quale il G.E. ha rinnovato la delega al sottoscritto;

vista la relazione di stima in atti e ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della stessa nella determinazione del valore degli immobili da porre in vendita;

considerato che la vendita celebrata il 21 marzo 2016 è rimasta deserta;

considerato che la vendita celebrata il 10 febbraio 2023 è rimasta deserta;

considerato che la vendita celebrata il 20 luglio 2023 è rimasta deserta;

considerato che la vendita celebrata il 5 settembre 2024 è rimasta deserta;

considerato che la vendita celebrata il 13 dicembre 2024 è rimasta deserta;

ritenuto che, giusta ordinanza del G.E., deve provvedersi a nuova vendita con ulteriore ribasso del prezzo nella misura del 25% del prezzo base d'asta dell'ultima vendita;

considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato,

AVVISA

che in **data 20.03.2025**, alle **ore 10,00**, in Messina, via Mamertini 17, presso lo studio del professionista delegato, avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile appresso descritto:

Lotto unico:

Avv. Maria Rosa Versaci

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale della superficie commerciale di mq. 102,58 sita in Alì, via S. Zaccaria, n. 12-14, composta da tre elevazioni fuori terra: cantina, piano prima e sottotetto.

Identificato in catasto al foglio 11, part.lla 512, via S. Zaccaria, n. 12, piano T-1-2, cat. A/4, classe 2, vani 3,5, rendita € 101,23.

Prezzo base d'asta ribassato: € 23.562,00#
(ventitremilacinquecentosessantadue/00);

Offerta minima: offerta minima €17.671,50#
(diciassettemilaseicentostettantuno/50)

Rilancio minimo in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. : euro 1.000,00 (mille/00).

PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE

Il bene si presenta all'esterno in buone condizioni di manutenzione mentre l'interno presenta uno stato di finitura semi-rustico e necessita pertanto di lavori di completamento quali la posa in opera dei pavimenti, delle porte interne e dei sanitari; sono invece presenti infissi esterni e impianto idrico ed elettrico.

Sono state inoltre rilevate difformità urbanistiche rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata il 22.09.2009 per la chiusura con struttura muraria di due zone destinate a terrazza site all'ultimo piano f.t.. Tali difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria se sussistenti le condizioni di cui agli artt. 46 comma 5 DPR n. 380 del 6.6.2001 e n. 40 comma 6 L. n. 47/85.

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Gabriella Lombardo, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. Si precisa che maggiori informazioni potranno essere assunte telefonando al n. 349/5844938.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico, concordato con il custode giudiziario Avv. Maria Rosa Versaci, al n. tel. 349/5844938.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Messina, via Mamertini, n. 17, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.
- Sulla busta dovranno essere indicate le sole 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 – può essere apposta sulla busta.
 - L'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo, dovrà contenere:
 - 1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il bene e che sottoscrive l'offerta (**non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (allegando fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità), o se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone, certificato camerale aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri, o se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi degli articoli 571 e 579, ultimo comma c.p.c.;
 - 2) i dati identificativi della procedura e del bene per la quale l'offerta è proposta;
 - 3) l'indicazione de prezzo offerto (che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base, fino ad $\frac{1}{4}$, è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base mentre non è efficace l'offerta inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al detto prezzo), del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare il termine di 120 gg. dalla data di aggiudicazione, (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);
 - 4) Agli effetti del D.M. 22/1/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima,

anche in ordine a quanto indicato in relazione agli impianti, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumerne direttamente tali incombenze.

5) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti posti in vendita nella stessa data, potrà fare 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.

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 358/14 R.E.– Tribunale di Messina, per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto per il lotto in vendita, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto).

L'offerente potrà versare anche una cauzione superiore al 10% del prezzo offerto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nel luogo sopraindicato, alla data ed all'ora stabilite dal presente avviso, il professionista delegato procederà alla apertura e all'esame delle buste contenenti le offerte e subito dopo delibererà sulle stesse, sentiti i soggetti di cui all'art. 572 comma 1 c.p.c.;

- l'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata;

- in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene verrà comunque aggiudicato all'offerente non presente;

- in caso di pluralità di offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato. Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli altri offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di chi ha formulato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo).

- Se le offerte sono tutte equiparabili il bene sarà aggiudicato 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 a quello di aggiudicazione.
- Se l'offerente non si rende aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

In caso di aggiudicazione:

l'aggiudicatario, nel termine indicato nella propria offerta (che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), dovrà versare il saldo del prezzo a mani del professionista delegato o mediante bonifico sul conto intestato alla procedura che verrà da questi indicato, nonché, nello stesso termine, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per spese ed oneri, anche fiscali, del trasferimento (ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura indicata dal professionista delegato a mezzo raccomandata e nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione)

- Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta).

Il professionista delegato rilascerà attestazione di avvenuto pagamento.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa, comunque, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di

Avv. Maria Rosa Versaci

eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, e quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed all'anno precedente non pagate dagli esecutati – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato previa ordinanza di liberazione emessa dal G.E..

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'albo del Tribunale e, comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sui siti internet, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima, agli indirizzi www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.messinasportiva.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Messina, 2 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Rosa Versaci