

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 163/2021 R.E.

.....

Il sottoscritto avv. Daniela Pronesti, quale custode e professionista delegato alle operazioni di vendita del bene immobile in calce descritto:

vista l'ordinanza emessa il 26.05.2023, con la quale il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina, dott. Daniele Carlo Madia, in esecuzione della modifiche intervenute con D.L. 83/2015, ha delegato le operazioni di vendita con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 163/2021 R.E.. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c. e l'ordinanza del 31.05.2023, emessa a parziale modifica dell'ordinanza del 26.05.2023, relativa alla liquidazione dell'acconto al Delegato e delle spese di pubblicazione poste a carico dell'erario;

vista la relazione di stima in atti, redatta dall'Ing. Giovanni Lo Schiavo, e ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della stessa nella determinazione del valore degli immobili da porre in vendita; **che** la vendita senza incanto del 19.10 2023 è andata deserta per mancanza di offerte; **che** anche la vendita senza incanto del 26.03.2024 è andata deserta per mancanza di offerte; **che** anche la vendita del 18.07.2024 è andata deserta per mancanza di offerte;

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 presso il recapito professionale sito in Messina, Via Dogali n. 50(studio avv. Trimarchi);

AVVISA

che in data **04 Marzo 2025, alle ore 15:30**, presso il recapito professionale sito in Messina, Via Dogali n. 50(Studio avv. Trimarchi), avanti al professionista delegato, avrà luogo la **vendita senza incanto** dell' immobile appresso descritto:

Lotto n° 001 –

a) Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile, e terreno di pertinenza, siti in Venetico Marina (ME), Via Roma n.1.

L'immobile, si sviluppa su unico livello ed è composto da un ingresso, un disimpegno, una sala da pranzo, due camere da letto, un ripostiglio, un corridoio, un wc e una lavanderia che affaccia su un cortile di pertinenza.

“La lavanderia è stata edificata su una porzione di terreno facente parte della particella 165 foglio 1 (intestata ad altra ditta), in possesso dell'esecutata per mezzo di scrittura privata registrata, ma non frazionata e volturata, quindi non stimata in quanto non oggetto di pignoramento. Pertanto non si può esprimere un giudizio di conformità catastale”.

Nell'insieme l'immobile si sviluppa su una superficie lorda di 187,22 mq;

l'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Venetico Marina al foglio 1, part.133, sub 5 , cat. A/4, cl.4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 215,88;

ed è identificato al N.C.T. del Comune di Venetico Marina :

b) proprietà in ragione dell'intero sito in venetico al foglio 1, part. 525, Natura T-Terreno-, consistenza 19 centiare, indirizzo Fraz. Marina;

c) proprietà in ragione dell'intero sito in Venetico al foglio 1 , part. 526, Natura T-Terreno- consistenza 86 centiare, indirizzo Fraz. Marina.

Conformità catastale

“Dai sopralluoghi effettuati si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto la planimetria catastale in atti:

Ampliamento relativo alla realizzazione di una lavanderia su terreno intestato ad altra ditta non oggetto di pignoramento” (come sopra già descritto)

Abbattimento di pareti con conseguente apertura di porte; trasformazione di porta in finestra”.

Oneri concessori e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (al tempo della perizia) € 4.500,00 (somma già decurtata dal prezzo base d'asta).

Prezzo base d'asta ribassato come da ordinanza: € 57.009,19.

Rilancio minimo in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. : € **2.000,00** (duemila/00).

L'importo minimo dell'offerta non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base e precisamente non potrà essere inferiore a € 42.756,89.

PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE

I beni immobili di cui sopra è meglio descritti nella relazione di stima, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio professionale su indicato e/o sui siti di seguito indicati.

Per tutto il resto si fa espresso rinvio alla medesima relazione di stima 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 presso lo studio professionale su indicato; la visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico, concordato con il sottoscritto professionista delegato **al n. tel. 3389024009.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso il recapito professionale sito in Messina, Via Dogali n. 50 (studio avv. Trimarchi) 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, 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 del 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), l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato; 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.

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile** intestato a “

Tribunale di Messina-Proc. es. n. 163/2021 R.G. E. Professionista delegato avv. Daniela Pronesti”, per un importo minimo non inferiore al 10% del prezzo offerto per il lotto in vendita, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto) ove l’offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Il 10% è l’importo minimo a pena di inefficacia; l’offerente può versare anche una cauzione più alta.

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 andrà 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 fatto 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.

Il delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

a) nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

b) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

- 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, entro il termine massimo di **centoventi** gg. dall'aggiudicazione dovrà versare il saldo del prezzo (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), nonché una somma a titolo di fondo spese per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento del bene (salvo conguaglio o restituzione all'aggiudicatario di quanto residuo) - ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione che verrà inviata a mezzo pec o racc. a.r., pena la decadenza dall'aggiudicazione - tutto ciò mediante due distinti assegni bancari circolari non trasferibili intestati a "*Tribunale di Messina-Proc. es. n. 163/2021 R.G. E. Professionista delegato avv. Daniela Pronesti*" ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 335/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

- 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, 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 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 valutazione dei beni.

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 pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche, 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, sul quotidiano "Gazzetta del Sud"; sul sito internet www.tempostretto.it nonché sul sito www.astalegale.net (ove dovrà pure essere pubblicata la relazione di stima).

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

Messina, 21.10.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Proietti

