

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. Daniele Carlo Madia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare n° 33/2019 R.g.e.

L'Avv. **Maria Luisa Campagna** associato **DEAS** con sede in Messina, Via Nino Bixio, 33, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°33/2019 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 19.05.2023 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Daniele Carlo Madia ha delegato il sottoscritto professionista per il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.;
- 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 la sede della DEAS;

AVVISA

che il **20 maggio 2025** alle ore **10,00** nei locali della DEAS in Messina, via Nino Bixio n.33, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti beni, tutti facenti parte di un complesso edilizio denominato " Grace Residence " sito in Messina Via Pietro Castelli

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 6 Piena proprietà di un locale deposito posto al piano S1 scala B superficie lorda complessiva mq. 50 circa, in catasto al fg. 112 part 2245 sub 34 cat. C/2 rendita € 131,70

PREZZO BASE: euro 20.429,00

Prezzo minimo euro 15.321,75

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00

LOTTO 7 Piena proprietà di un locale deposito posto al piano T scala B superficie lorda complessiva mq. 9 circa, in catasto al fg. 112 part 2245 sub 41 cat. C/2 rendita € 23,71

PREZZO BASE: euro 5.428,00

Prezzo minimo euro 4.071,00

Rilancio minimo in caso di gara: euro 200,00

LOTTO 8 Piena proprietà di un locale deposito posto al piano S4 superficie lorda complessiva mq. 93,00 circa in catasto al fg. 112 part 2244 sub 2 cat. C/2 rendita € 244,96

PREZZO BASE: euro 52.372,00

Prezzo minimo euro 39.279,00

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00

LOTTO 10 Piena proprietà di un locale deposito posto al piano S3 superficie lorda complessiva mq. 85 circa in catasto al fg. 112 part 2244 sub 47 cat. C/2 rendita € 109,75

PREZZO BASE: euro 48.215,00

Prezzo minimo euro 36.161,25

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00

LOTTO 11 Piena proprietà di un locale deposito posto al piano S3 superficie lorda complessiva mq. 9 circa in catasto al fg. 112 part 2244 sub 4 cat. C/2 rendita € 23,71

PREZZO BASE: euro 5.454,15

Prezzo minimo euro 4.090,61

Rilancio minimo in caso di gara: euro 200,00

LOTTO 13 Piena proprietà di un locale deposito posto al piano S3 superficie lorda complessiva mq. 8 circa in catasto al fg. 112 part 2244 sub 12 cat. C/2 rendita € 21,07

PREZZO BASE: euro 6.777,53

Prezzo minimo euro 5.083,14

Rilancio minimo in caso di gara: euro 200,00

PRECISAZIONI URBANISTICHE SULL'IMMOBILE

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del tecnico incaricato Architetto Sebastiano Gringeri allegata al fascicolo della esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i locali della Deas ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le eventuali difformità urbanistiche riguardanti gli immobili posti in vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso i locali della DEAS **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.**

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammessa a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente, ovvero a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente (€ 16,00), dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con acclusa fotocopia del documento di identità dell'istante e del tesserino del codice fiscale;
- 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 da allegare in copia conforme;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
- e' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi degli artt. 571 e 579 ultimo comma c.p.c
- i dati identificativi della procedura e del bene per il quale la domanda è presentata;
- l'indicazione del prezzo offerto (**che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta**), del modo e del

tempo del pagamento, che non potrà superare i 120 giorni dall'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;

- o l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, anche in ordine a quanto ivi 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 voler assumere direttamente tali incombenze.
- o un assegno bancario circolare non trasferibile - intestato a " **Tribunale di Messina Procedura esecutiva n. 33/2019 R.G. Es. Professionista delegato avv. Maria Luisa Campagna** " **di importo minimo pari - a pena di inefficacia dell'offerta - al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione** (e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) Alle ore 10.00 del 20 maggio 2025, presso la DEAS e davanti al professionista delegato, si procederà all'apertura e all'esame delle buste contenenti le offerte e subito dopo si delibererà sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti, eventualmente presenti.
- 2) L'offerta di acquisto 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.
- 3) 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.
- 4) Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato (tre minuti), vi siano stati ulteriori rilanci.
- 5) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente (l'offerta migliore sarà valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo).
- 6) Se le offerte sono tutte equiparabili, il bene sarà aggiudicato a favore di chi ha presentato l'offerta per primo.
- 7) Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

In caso di aggiudicazione

L'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nel contratto di finanziamento fondiario, purchè, entro 15 giorni dall'aggiudicazione paghi al creditore fondiario procedente, le rate scadute, gli accessori e le spese;

L'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi delle facoltà anzidetta, ai sensi dell'art.41 comma 4 DLgs. N°385/1993, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà:

a) corrispondere direttamente al creditore fondiario,- fino alla concorrenza del credito ipotecario dallo stesso vantato, nella misura e con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato, il saldo del prezzo di aggiudicazione;

b) versare direttamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva N. RGE 33/2019 Tribunale di Messina, IBAN IT 55 N 03426 16500 CC0010004371 l' eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione e la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri fiscali del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione, ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato, in sede di conteggio finale.

Resta a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso del delegato, relativo al trasferimento del bene aggiudicato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il sito *Internet* del Tribunale.

Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art. 587 c.p.c.).

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

Si precisa che il cedente è impresa di costruzione e che all'atto del trasferimento del bene potrebbe espressamente manifestare l'opzione per l'imposizione del regime IVA.

8) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 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 leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'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 del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò della determinazione del medesimo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, 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, gli immobili saranno liberati a cura del custode giudiziario.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano "Gazzetta del Sud" sarà effettuata la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito www.tempostretto.it sul sito Internet www.tribunale.messina.giustizia.it, sui siti www.rivistaastegiudiziarie.it www.asteanunci.it www.astecavvisi.it Sui detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il custode giudiziario avv. Maria Luisa Campagna - cell 338 - 8983039, al quale rivolgersi per la visita degli immobili

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

Messina 04.02.2025

Il Professionista Delegato

avv. Maria Luisa Campagna