

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 40/2020 R.G.E.**

La sottoscritta Dott.ssa Maria Barbara Amodeo, con studio in Messina, Corso Cavour, 48, nella qualità di Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis del c.p.c., alla vendita dei beni meglio infra descritti, giusta ordinanza del 19.07.2023 del G.E., Dott. Paolo Petrolo

**AVVISA**

che si procederà all'esperimento di vendita senza incanto, presso il proprio Studio sito in Messina, Corso Cavour, 48, dei seguenti beni

**LOTTO UNICO:**

- *Locale deposito sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 2175, sub: 2, S.I., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 80mq; rendita: euro 123.95; totale superficie: 81 mq;*

- *Locale deposito sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 2458, sub: 14, S.I., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 82mq; rendita: euro 182.10; totale superficie: 90 mq;*

- *Negoziio sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 2458, sub: 15, S.I., zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 47mq; rendita: euro 1257.37; totale superficie: 65 mq;*

- *Locale deposito sito in Contrada Sivirga, Villaggio Bordonaro (ME); censito al catasto fabbricati: foglio 122, particella 2458, sub: 16, contrada Sivirga (ME), S.I., zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 82mq; rendita: euro 182.10; totale superficie: 91 mq;*

*Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nel complesso edilizio denominato "Albachiara", situato a nord del nucleo abitativo del Villaggio Bordonaro distante circa 6Km dal centro città di Messina. Ricadono all'interno di una serie di lottizzazioni iniziate il 6 febbraio 1989 e terminate il 17 luglio 1992 come risulta da certificato n.10454 rilasciato dal sindaco del Comune di Messina in data 24 ottobre 1992. Il corpo di fabbrica si sviluppa su quattro piani f.t., nello specifico lotto F/1, comparto "A", che ospita: il sub 14 locale deposito; il sub 15 in parte locale commerciale e in parte deposito; il sub 16 locale deposito, part. 2458, foglio 122; ai tre locali seminterrati si accede tramite cancello pedonale ed uno carrabile entrambi condominiali. Invece, il locale deposito sub 2, part. 2175, foglio 122, l'ingresso è direttamente dalla strada interna al lotto e risulta ubicato in un corpo di fabbrica a una elevazione f.t. in aderenza a quello precedentemente denominato F/1 comparto A."*

Il tutto più analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ach. Rosanna Galletta cui interamente si rimanda per una più esatta individuazione dei beni in vendita.

**Giudizi di conformità:** Le quattro unità immobiliari allo stato attuale risultano connesse tra di loro e in stretta relazione tra di esse, quali varchi, ingressi agli ambienti, passaggi e collegamenti. Come sopra descritto le opere realizzate sono difformi all'ultimo progetto presentato al Dipartimento di edilizia privata del Comune di Messina (09/11/2000 prot. 101093), sia al progetto originario risalente alla concessione edilizia n°12115 del 06/08/1993. Pertanto, lo stato dei luoghi non sono conformi alle planimetrie catastali degli immobili viste le modifiche funzionali apportate, oltre la loro stretta connessione che ne altera la loro indipendenza, per via degli accessi e collegamenti ai vani e servitù di passaggio. Come ribadito precedentemente non è possibile sanare gli interventi realizzati, si consiglia il ripristino dello stato dei luoghi tramite demolizione delle tramezzature che precludono la fruizione degli spazi e la chiusura dei varchi di collegamento tra gli immobili, in previsione di una miglior appetibilità dal punto di vista commerciale. L'Agenzia del Territorio conferma l'obbligo di allegazione della dichiarazione di variazione in presenza di modifiche dello stato, consistenza, attribuzione di categoria e classe. Pertanto resterebbe valido il comma 14 dell'art. 19 del DL 78/2010 in termini di non commerciabilità degli immobili che presentino irregolarità catastali, restando ininfluenti tutte le modifiche che non incidono sulla determinazione della rendita. Non sono presenti deficit o cedimenti strutturali evidenti. I corpi di fabbrica ospitanti gli immobili, dalla visita, risultano essere in discreto stato di manutenzione.

**La stima complessiva dei lavori di ripristino è pari ad € 8.678,39, così come stimati dal tecnico nominato dal G.E.**

**Diritto venduto:** diritto di proprietà.

**Stato di possesso:** libero

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta è fissato in **€160.000,00;**

**OFFERTA MINIMA € 120.000,00.**

L'offerta minima in aumento, in caso di gara tra offerenti, è di euro 3.500,00 (euro tremilacinquecento,00).

**FISSA**

termine agli interessati all'acquisto sino al **giorno 18.02.2025 alle ore 12:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. presso il proprio Studio sito in Messina, Corso Cavour, 48

**FISSA**

il giorno **19.02.2025 ore 10:00** presso il proprio Studio sito in Messina, Corso Cavour, 48, per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.,

**MODALITA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo di € 16,00, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso il proprio Studio sito in Messina, Corso Cavour, 48, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.

2) Sulla busta devono essere indicati, oltre al nome del Professionista delegato, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - nè il numero o il nome della procedura nè il bene per cui viene fatta l'offerta nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sotto-scrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. 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. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- il numero della procedura esecutiva ed 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 indicato per ciascun lotto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima;

- il termine di pagamento del prezzo e dei diritti e delle spese di trasferimento, non superiore a 120 giorni (termine massimo, salva la possibilità di indicarne un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.

- la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale - la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.

3) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura alla stessa data, potrà fare una unica

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.

4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante della società), nonché, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 40/2020R.G.Es. Imm. – Professionista delegato dott. comm. Maria Barbara Amodeo*", di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base d'asta), somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. L'offerente potrà versare una cauzione anche maggiore, essendo il 10 per cento l'importo minimo a pena di inefficacia.

5) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, 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 presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

6) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

7) In caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. 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. 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. 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. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad € 3.500,00.

8) Il pagamento del residuo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione, da effettuarsi mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla Procedura esecutiva n. 40/2020R.G.Es. – Professionista Delegato Dott.ssa Maria Barbara Amodeo ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n° 385/1993 direttamente al creditore fondiario, nei limiti della parte ipotecaria del suo credito. Nell'ipotesi di cui all'art 41 T.U.B., non appena disposta l'aggiudicazione il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire

all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine; ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva della comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita 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; la vendita è a corpo e non a misura, sicché 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 di quello 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. Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode giudiziario.

Ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. 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 Professionista delegato presso il proprio Studio sito in Messina, Corso Cavour, 48.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode e Professionista delegato alla vendita Dott. Maria Barbara Amodeo, presso il proprio Studio sito in Messina, Corso Cavour, 48; l'ufficio è aperto al pubblico nei giorni dal lunedì al venerdì non festivi dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 16.00 alle ore 19.00.

### **PUBBLICITA'**

Il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la pubblicità, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, con l'ausilio di Astalegale.net spa, in base alla convenzione con la stessa stipulata:

- sul quotidiano “*Gazzetta del Sud*” (con il modulo sintetico oggetto di convenzione);
- sul sito [www.tribunaledimessina.net](http://www.tribunaledimessina.net);
- sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (certificato dal Ministero con P.D.G. 26.09.2012 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006);
- sul sito [www.normanno.com](http://www.normanno.com);
- sul Portale delle vendite pubbliche (PVP);

Sui quali tutti dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima.

#### **CUSTODIA**

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati la Dott.ssa Maria Barbara Amodeo, con studio in Messina, Corso Cavour, 48, al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili (tel. 3488109663).

Messina, 19.11.2024

Dott. Maria Barbara Amodeo