

*Avv. Martina Rebecca Molteni*

Via XXIV Maggio n.21 - Messina

**TRIBUNALE DI MESSINA**

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

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Procedura esecutiva immobiliare n° 46/2023 R.G.E.**

L'Avv. **Martina Rebecca Molteni** con studio professionale in Messina, Via XXIV Maggio n.21, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n° 46/2023 R.G.E.,

- o vista l'ordinanza del 19.12.2023 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Daniele Carlo Madia ha nominato il sottoscritto professionista per il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.;
- o 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 lo studio professionale della stesso;

**AVVISA**

che il **09 aprile 2025** alle ore **10,00** presso lo studio del professionista delegato in Messina, via XXIV Maggio n.21, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO** : Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione sito in Messina, di tipo popolare Via San Pietro I° n.42 – Frazione Zafferria Superiore, di 133,03 mq.. Alloggio unifamiliare in un fabbricato indipendente a tre elevazioni fuori terra, composto da un vano bagno, ripostiglio sottoscala a piano terra, due vani, vano di passaggio, cucina, bagno e cortile chiuso al primo piano, con una piccola area di sgombero esterna e da un balconcino sulla Via San Pietro I°, da un vano di passaggio e di accesso al terrazzo esterno e il terrazzo esterno al secondo piano. I piani sono collegati tra loro tramite scala interna. I vani interni sono comunicanti tra loro senza alcun disimpegno. Il cortile al primo piano è chiuso con una tettoia con lamiera coibentata e vetrata a confine con la proprietà limitrofa.

In catasto al fgl. 137 - part. 637 - sub 2 – cat. A/4 – cl. 8 – consistenza 7,5 vani – piano :T -1 - 2 - rendita €. 135,57. La part.637 sub 2 è graffata alla part.1191.

**PREZZO BASE:** euro 36.551,25

**Prezzo minimo:** euro 27.413,45

**Rilancio minimo in caso di gara:** euro 750.00

## **PRECISAZIONI URBANISTICHE SULL'IMMOBILE**

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma del tecnico incaricato ing. Aurelio Puglisi Allegra, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato avv. Martina Rebecca Molteni, Via XXIV Maggio n.21 ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le difformità urbanistiche riguardanti l'immobile di cui al lotto unico, e delle quali si è tenuto conto nella determinazione del prezzo. Si precisa, che, come rilevato dal consulente tecnico d'ufficio ed indicato nella perizia, alcune parti dell'immobile non sono regolarizzabili. Si precisa ancora, come dichiarato dal CTU nella consulenza tecnica d'ufficio, che la chiusura esterna al primo piano costituisce nuova volumetria, sanabile solo nel caso in cui è possibile sfruttare un aumento di cubatura.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso lo studio del professionista delegato **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., munito di procura notarile in data antecedente la vendita che dovrà essere consegnata al Professionista Delegato in sede di gara.
- 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);
- 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.
- La cauzione pari al **10%** del prezzo offerto, dovrà essere presentata mediante bonifico bancario, con causale "*versamento cauzione*" da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura il cui IBAN si indica di seguito **IT 23 X 03426 16500 CC0010004488** ed allegato all'offerta. Ove la cauzione versata mediante bonifico non risulterà accreditata sul conto della procedura entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, l'offerta sarà esclusa.
- In alternativa la cauzione pari al 10 per cento del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta potrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile inserito nella busta, intestato Tribunale di Messina Procedura esecutiva n. 46/2023 R.G.Es.Imm. - Professionista delegato avv. Martina Rebecca Molteni, unitamente alla fotocopia del documento di identità (e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto); ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Ove l'assegno non venga inserito nella busta l'offerta sarà esclusa.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**1) Alle ore 10.00 del 09.04.2025** presso lo studio del 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. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: **a)** a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente da termine indicato per il versamento del saldo prezzo; **b)** a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; **c)** a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

**6)** Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

#### **In caso di aggiudicazione**

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n.646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario, entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla banca la parte di prezzo corrispondente all'80% del suo complessivo credito, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura, secondo le modalità che gli verranno comunicate dal professionista delegato nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì versare al professionista delegato la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri fiscali e tributari del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura utilizzando l'iban già indicato ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato, in sede di conteggio finale.

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;

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

Le spese derivanti dal trasferimento del bene quali imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali e quindi ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

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.).**

L'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti 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 stessi alle norme di sicurezza che la certificazione di qualificazione energetica, qualora non risulti già allegata alla perizia di stima, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio.

Si precisa ai sensi dell'art.46 del T.U. n.380/2001 ed dell'art.40 Legge n.47/1985 che gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. In tali ipotesi l'aggiudicatario potrà – ricorrendone i presupposti – avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5° del citato T.U. e di cui all'art.40 comma 6° della citata L. n.47/1985.

**7)** Si avverte che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una 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.

**8) L'immobile viene posto in vendita 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 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.

L'immobile viene venduto libero 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 Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it) e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) sul sito [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it) e sul sito [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e sulla Rivista aste giudiziarie Ed. digitale - *Su detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.*

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del professionista delegato (tel.090/6406914 - 335.6686828) o presso il custode giudiziario avv. Martina Rebecca Molteni - cell 335.6686828, **si precisa che la visita del bene immobile potrà essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>).**

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

Messina, 13.01.2025

*Il Professionista Delegato*

**avv. Martina Rebecca Molteni**