

A. D. E. L.
(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

TRIBUNALE DI MESSINA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura Esecutiva n. 90/2021 R.G.E.IM.
G.E. Dott. D. C. Madia
Professionista Delegato Avv. Gaetano Urzi

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Gaetano Urzi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. D. C. Madia, con ordinanza del 24.11.2023, rilevato che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato a carico di ... *omissis* ... chiesta da ... *omissis* ...

considerato

che occorre stabilire le modalità per la vendita senza incanto dei beni pignorati;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che si procederà all'esperimento di **vendita senza incanto**, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570-574 c.p.c. così come modificati dal D.L. 83/15 convertito in L. 132/15, avanti a sé presso il proprio studio professionale in Messina in Via Nino Bixio n. 144 dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Piena proprietà per 1000/1000 di abitazione di tipo civile sita in Messina, via Vecchia Nazionale, Mili Marina, della superficie di mq 52,79.

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni f.t., della superficie commerciale di circa mq 52,80 composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere ed un wc, oltre balcone da cui avviene l'accesso,

Identificato al catasto di Messina: al foglio 177 part. 108 sub. 7, Cat. A/2, Cl. 9.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Regolarità edilizia: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione Edilizia n. 9622 del 3.12.1988

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia dell'Esperto nominato ing. Pietro Morgante, depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale.

Stato di occupazione dell'immobile: locato con contratto di comodato precario oneroso che verrà sciolto all'aggiudicazione; rilascio del bene a cura del custode ove non esentato.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato in **euro 38.365,20,00** (trentottomilatrecentosessantacinque/00), già decurtato del 15% rispetto alla perizia di stima.

A.DEL.
(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

Prezzo minimo (fino ad un quarto in meno del prezzo a base d'asta): **€ 28.773,90** (ventottomilasettecentosettantatrè/90).

L'offerta minima in aumento, in caso di gara tra offerenti, è di **euro 2.000,00 (euro duemila/00)**.

LOTTO 2

Piena proprietà per 1000/1000 di abitazione di tipo civile sita in Messina, via Vecchia Nazionale, Mili Marina, della superficie di mq 84,45.

Appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo e terzo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di mq 84,45, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera ed un wc; dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano superiore mansardato, composto da unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto con wc. Questo piano mansardato è servito anch'esso da balcone della superficie di circa 23 mq. Pertinenza dell'immobile è il balcone da cui avviene l'accesso posto al piano secondo.

Identificato al catasto di Messina: al foglio 177 part. 108 sub. 8, Cat. A/2, Cl. 10, consistenza 3,5. Rendita € 162,68.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Regolarità edilizia: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione Edilizia n. 9622 del 3.12.1988.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia dell'Esperto nominato ing. Pietro Morgante, depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale.

Stato di occupazione dell'immobile: locato con contratto di comodato precario oneroso che verrà sciolto all'aggiudicazione; rilascio del bene a cura del custode ove non esentato.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato in **euro 64.872,00** (sessantaquattromilaottocentosettantadue/00), già decurtato del 15% rispetto alla perizia di stima.

Prezzo minimo (fino ad un quarto in meno del prezzo a base d'asta): **€ 48.654,00** (quarantottomilaseicentocinquantaquattro/00).

L'offerta minima in aumento, in caso di gara tra offerenti, è di **euro 2.000,00 (euro duemila/00)**.

LOTTO 3

Piena proprietà per 1000/1000 di abitazione di tipo civile sita in Messina, via Vecchia Nazionale, Mili Marina, della superficie di mq 84,45.

Appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo e terzo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra della superficie commerciale di mq 84,45, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera ed un wc; dal soggiorno, tramite scala interna, si accede al piano superiore mansardato, composto da unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto con wc. Questo piano mansardato è servito anch'esso da balcone della superficie di circa 23 mq. Pertinenza dell'immobile è il balcone da cui avviene l'accesso posto al piano secondo.

Identificato al catasto di Messina: al foglio 177 part. 108 sub. 9, Cat. A/2, Cl. 10, consistenza 3,5. Rendita € 162,68.

Regolarità edilizia: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione Edilizia n. 9622 del 3.12.1988.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia dell'Esperto nominato ing. Pietro Morgante, depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale.

Stato di occupazione dell'immobile: libero.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato in **euro 64.719** (sessantaquattromilasettecentodianne/00), già decurtato del 15% rispetto alla perizia di stima.

Prezzo minimo (fino ad un quarto in meno del prezzo a base d'asta): **€ 48.539,25** (quarantottomilacinquecentotrentanove/25).

L'offerta minima in aumento, in caso di gara tra offerenti, è di **euro 2.000,00 (euro duemila/00)**.

LOTTO 5

Piena proprietà per 1000/1000 di cantina sita in Roccalumera (ME), via Luigi Mazzullo, 18, della superficie di mq 13,00.

Immobile al piano primo sottostrada di circa mq 13, avente accesso dalla scala condominiale.

Identificato al catasto di Messina: al foglio 13 part. 955 sub. 3, Cat. C2.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Regolarità edilizia: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non

A.DEL.
(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il tutto come meglio in fatto descritto dalla perizia dell'Esperto nominato ing. Pietro Morgante, depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale.

Stato di occupazione dell'immobile: libero.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato in **euro 3.213,00** (tremiladuecentotredici/00), già decurtato del 15% rispetto alla perizia di stima.

Prezzo minimo (fino ad un quarto in meno del prezzo a base d'asta): **€ 2.409,75** (duemilaquattrocentonove/75).

L'offerta minima in aumento, in caso di gara tra offerenti, è di **euro 500,00 (euro cinquecento/00)**.

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **22.10.2025 alle ore 12:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

FISSA

il giorno **23.10.2025 alle ore 16:00** per la deliberazione sulle offerte e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo Studio Legale Urzi, sito in Messina Via Nino Bixio n. 144 entro il termine sopra indicato (22.10.2025, ore 12.00).

All'esterno della busta devono essere indicate soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato (Avv. Gaetano Urzi) e la data di fissazione della vendita; nella stessa busta andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati. Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni per la vendita.

2. L'offerta dovrà essere redatta in carta semplice ed in regola con il bollo (€ 16,00), nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, ed indicando:

a) la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (con codice fiscale, stato civile, eventuale regime patrimoniale coniugale, visura camerale se trattasi di società), ed allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società).

A.DEL.
(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

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.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta (art. 571 co.2 c.p.c.); l'offerente può anche indicare un termine inferiore a quello stabilito nell'ordinanza per il versamento del saldo del prezzo. Se l'offerta riguarda più lotti potrà versarsi una sola cauzione determinata con riguardo al lotto di maggior prezzo.

d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; detto pagamento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a **<Procedura esecutiva n° 90/2021 R.G. Trib. Messina>**, o tramite bonifico sul **conto corrente n. CC0631613452** alle **coordinate iban IT61I0503616501CC0631613452** e intestato a **“Procedura Esecutiva n. 90/2021 R.G. Trib. Messina”**, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

e) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente:

1. di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;

2. di essere edotto che la vendita (*non soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né risolvibile per altri motivi*) 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; che la vendita procede a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; ed infine che qualora vi siano difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

3. di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestati di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze (D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/2005)

f) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di

A.DEL.
(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

a) fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri

b) assegno circolare bancario non trasferibile intestato al Professionista Delegato < **Procedura esecutiva n° 90/2021 R.G. Trib. Messina** > o ricevuta del bonifico sul **conto corrente n. CC0631613452 alle coordinate iban IT61I0503616501CC0631613452 e intestato a "Procedura esecutiva n° 90/2021 R.G. Trib. Messina"** per un importo, a titolo di cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

4. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c..

Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente in caso di gara.

5. **L'importo degli oneri tributari e delle spese della procedura, forfettariamente determinato dal professionista nella misura successivamente indicata all'esito dell'aggiudicazione, dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo**; il professionista delegato provvederà al rendiconto delle spese e degli oneri tributari e provvederà a reclamare la differenza se dovuta o restituire l'eccedenza.

6. Salvo quanto previsto al successivo punto 7, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo delle spese dovranno essere depositati entro il termine indicato nell'offerta presso lo studio del professionista in Messina, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a <**Procedura esecutiva n° 90/2021 R.G. Trib. Messina**>, o a mezzo di due distinti bonifici bancari sul **conto corrente n. CC0631613452 alle coordinate iban IT61I0503616501CC0631613452 e intestato a "Procedura Esecutiva n. 90/2021 R.G. Trib. Messina"**.

7. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario a mezzo assegno circolare o con bonifico bancario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto

A.DEL.
(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

legislativo 01.09.1993 n. 385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (nella misura che indicherà il professionista delegato), nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro cinque giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo studio del professionista in Messina, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

8. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma c.p.c e 177 disp.att.c.p.c.

9. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a: Euro 2.000,00 (duemila/00) per il LOTTO 1; Euro 2.000,00 (duemila/00) per il LOTTO 2; Euro 2.000,00 (duemila/00) per il LOTTO 3; Euro 500,00 (cinquecento/00) per il LOTTO 5.

10. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

11. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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 dell'anno 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. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno

A.DEL.
(Associazione professionisti delegati alle procedure esecutive)

cancellate a spese e cura della procedura, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge. La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su un conto corrente bancario o postale intestato alla procedura esecutiva, presso l'Istituto Bancario a scelta del delegato. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

1) Pubblicazione secondo termine di legge presso il PVP istituito dal Ministero della Giustizia, ex art. 490 cpc; 2) la pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul/i sito/i internet del Tribunale di Messina e sui seguenti altri siti: www.tempostretto.it, sui siti internet della società incaricata "Gruppo EDICOM S.p.A." degli adempimenti pubblicitari.

Si autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno.

CUSTODIA

È stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'avv. Gaetano Urzì, con studio in MESSINA (ME) via Nino Bixio n. 144 (tel. 0907382759 - 3932730266 - e-mail gaeurzi76@gmail.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

Messina, 19.6.2025

Il Professionista delegato
avv. Gaetano Urzì n.q.