

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 141/2018 R.E.

Il sottoscritto avv. Maria Garzo, con studio in Messina, via Mamertini 17, quale professionista delegato alla vendita dei beni immobili in calce descritti; **vista** l'ordinanza emessa il 17 gennaio 2020 con la quale il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina, ha delegato al sottoscritto professionista le operazioni di vendita del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 141/2018 R.E., nonché le ulteriori operazioni, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.;

vista l'ordinanza emessa il 2 ottobre 2024 con la quale il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina ha prorogato la delega al sottoscritto;

vista la relazione di stima in atti, redatta dall'ing. Barbara Milio, depositata il 9 gennaio 2020, ritenuta l'insussistenza di validi motivi per discostarsi dalle risultanze della stessa nella determinazione del valore degli immobili da porre in vendita, fatta salva la percentuale di decurtazione del prezzo di stima per come disposto dal G.E.;

considerato che la vendita fissata per il 15 luglio 2025 è rimasta deserta;

ritenuto che, giusta ordinanza del G.E. del 17.01.2020, deve provvedersi a nuova vendita con il prezzo ribassato del 25%;

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 proprio studio in Messina, via Mamertini, n. 17;

AVVISA

che in **data 30 settembre 2025, alle ore 10,00**, in Messina, via Mamertini 17, avanti al professionista delegato, avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile appresso descritto:

Lotto 1:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare sita in Torregrotta, via XXI Ottobre, n. 138, composta da ingresso, corridoio, 4 stanze, due bagni, un soggiorno con angolo cottura, un balcone e un terrazzo che si affacciano rispettivamente sui lati sud-ovest e sud-est nord-est dell'immobile.

Identificato al catasto fabbricati al foglio 2 mappale 1116 subalterno 4, categoria A/2, classe 6, composto da vani 7,5 Vani, posto al piano 1, - rendita: 375,72.

Conformità urbanistico edilizia: l'esperto per la stima ha rilevato la sussistenza di diverse difformità rispetto alla planimetria catastale e rispetto alla documentazione urbanistica presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torregrotta. Al piano primo il vano identificato nella planimetria catastale come cucina è stato adibito a soggiorno, è stato invece ricavato un angolo cottura nel vano Nord-Est; alcuni tramezzi interni sono stati demoliti e il balcone lato Sud-Ovest risulta più ampio di quanto previsto ovvero circa **9,5 mq**; il ripostiglio presente nella planimetria catastale è occupato da una scala interna in legno che porta ad un sottotetto di circa **mq 20** non praticabile e **mq 46** adibito a locale di sgombero in cui sono presenti due infissi non previsti lato Nord-Est.; allo stesso livello è presente un terrazzo non praticabile di circa **mq 40** ed un terrazzo praticabile lato Sud-Ovest difforme dal progetto approvato.

L'immobile posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **145** più un terrazzo di circa mq **80**.

Il piano sottotetto non risulta accatastato, è invece presente la concessione edilizia per i lavori di copertura parziale del 2.5.2008 n.2334 che riporta la condizione che i vani realizzati non possono essere utilizzati ad uso abitativo, né a deposito di sostanze alimentari o a qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone

Al piano primo è stato ampliato il balcone lato Ovest e sono presenti alcune modifiche alla destinazione degli ambienti e ai tramezzi interni. Al piano sottotetto sono presenti due infissi lato Est non previsti in progetto e il prospetto lato Ovest risulta modificato, con conseguenti variazioni interne.

Conformità catastale: Nella planimetria catastale non sono riportate le variazioni agli ambienti interni e ai tramezzi, e non risulta il piano sottotetto e conseguentemente il collegamento tramite la scala in legno presente.

Il cespite risulta occupato ma verrà consegnato libero.

**Prezzo base d'asta ribassato di 1/4: euro 102.645,00
(centoduemilaseicentoquarantacinque/00)**

Offerta minima: euro 76.983,75 (settantaseimilanovecentoottantatre/75)

**Rilancio minimo in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. :
euro 1,000,00 (mille/00);**

PRECISAZIONI SULL'IMMOBILE

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Barbara Milio, allegata al fascicolo dell'esecuzione, alla quale si rimanda integralmente e che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Si precisa che sull'immobile risulta trascritta ordinanza di sequestro conservativo penale derivante da atto giudiziario in data 24/02/2005 ai nn. 153959/2004 in data 27/07/2005 ai nn. 28600/15872 e che il G.E. in caso di assegnazione non potrà disporre la cancellazione.

Inoltre, risulta atto di consenso FS a mantenere le opere edilizie realizzate e destinarle ad uso civile abitazione a firma di Notaio Maria Armano in data 18/04/1993 ai nn. 2135/537 in data 08/05/1991 ai nn. 13544/11456

Si precisa che maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, nei giorni stabiliti per il ricevimento

del pubblico su indicati, o contattando lo stesso al numero 3355790479, email mgarzo@tiscali.it.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) e previo appuntamento telefonico, concordato con il custode giudiziario Avv. Maria Garzo, al n. tel. 335/5790479.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato 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), del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare il termine di 120 gg. dalla data di aggiudicazione, **con la precisazione che non si applica la sospensione feriale** (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 bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina - procedura esecutiva immobiliare n. 141/2018 R. G.Es.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto per il lotto in vendita, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto).

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 il bene verrà 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 formulato 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.
- 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;
- Si fa riserva di non fare luogo all'aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni 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;

- 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;

In caso di aggiudicazione:

l'aggiudicatario, nel termine indicato nella propria offerta (che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), dovrà versare il saldo del prezzo a mani del professionista delegato o mediante bonifico sul conto intestato alla procedura che verrà da questi indicato, nonché, nello stesso termine, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per spese ed oneri, anche fiscali, del trasferimento - Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta).

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, 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 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 determinazione del medesimo.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, T.U. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, L. 47/1985.

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.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico 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 affisso all'albo del Tribunale e, comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di

Avv. Maria Garzo

presentazione delle offerte, sull'Albo del Tribunale di Messina, sul quotidiano "Gazzetta del Sud", sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima, agli indirizzi www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.messinasportiva.it.

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

Messina, 15 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Garzo



