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° 65/2022 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° 65/2022 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 21.03.2025 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott.ssa Maria Carmela D'Angelo ha nominato 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 lo studio professionale della stesso;

A V V I S A

che il **18 FEBBRAIO 2027** alle ore **10,00** presso lo studio del professionista delegato in Messina, via XXIV Maggio n.21, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti beni:

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO N.1 : Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato a più elevazioni, sito in Mongiuffi Melia (Me), Via Umberto I° n.34. L'immobile fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, si accede tramite un portoncino posto al piano terra, al primo piano c'è una camera da letto matrimoniale, continuando a salire la rampa di scale si arriva al secondo piano costituito da una cucina – soggiorno più il bagno con doccia. Dal soggiorno – cucina, si accede ad un terrazzino coperto e tramite delle scale a chiocciola in ferro si arriva al terzo piano in una camera adibita a deposito, da una porta si accede ad un balcone.

In catasto: Fgl. 12 – part. 470 – sub 3 – cat. A/4 – cl. 2 – superficie catastale 99 mq, vani 4 – posto a piano 1,2,3 - rendita €. 148,74

PREZZO BASE: euro 50.490,00

Prezzo minimo: euro 37.867,50

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.136,00

PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma del tecnico incaricato arch. Rita Zanghì, 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. Si precisa che gli immobili non presentano difformità urbanistiche per come evidenziato dall'arch. Rita Zanghì nella consulenza tecnica d'ufficio.

Si precisa che per il suddetto immobile è stata presentata in data 13.05.2004 prot. n. 2404 richiesta di sanatoria edilizia (L. n.326/2003) per lavori di opere abusive consistenti nella realizzazione di un ampliamento in sopraelevazione al piano 3°.

In data 29.01.2008, prot. n.563 è stata presentata, concessione edilizia in sanatoria per lavori di opere abusive consistenti nella realizzazione di un ampliamento in sopraelevazione al piano 3° in difformità all'autorizzazione edilizia n. 04/1999 del 10.06.1999

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 del saldo prezzo, 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 versata mediante assegno circolare non trasferibile inserito nella busta, intestato a "**Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n. 65/2022 RgEs – Professionista delegato avv. Molteni Martina Rebecca,** 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 18.02.2027 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 accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal 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

L'aggiudicatario, entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo nonché al professionista delegato la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri fiscali del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione, mediante assegno bancario circolare non trasferibile 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, 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 professionista delegato.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano "Normanno", sull'Albo del Tribunale, sul quotidiano Gazzetta del Sud, sarà effettuata la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Messina all'indirizzo www.tribunale.messina.it, e sul sito www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it.

Su d*etti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima e gli allegati.*

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 anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (*http://venditepubbliche.giustizia.it*).**

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

Messina, 16.11.2026

Il Professionista Delegato

avv. Martina Rebecca Molteni

e2125aae-b97e-4847-8aa8-ce873fa0a29e

Firmato digitalmente da e2125aae-b97e-4847-8aa8-ce873fa0a29e
ND: cn=e2125aae-b97e-4847-8aa8-ce873fa0a29e
Data: 2026.11.17 12:19:54 +01'00'