

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Paolo Petrolo

Custode Giudiziario: Avv. Carlo Nucita

Delegato alla vendita: Avv. Carlo Nucita

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Carlo Nucita,

- vista l'ordinanza emessa in data 05.11.2021 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 168/2020 R.G.E.I. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- visto il provvedimento di proroga e di conferma della delega reso dal G.E., in persona del dott. Paolo Petrolo, in data 25.07.2024;
- considerato che occorre fissare un ulteriore esperimento d'asta a prezzo base ribassato, essendo andata deserte le vendite già fissate;

AVVISA

che il giorno **07 FEBBRAIO 2025, ALLE ORE 16.30, PRESSO LO STUDIO LEGALE "MELAZZO SAIJA & ASSOCIATI", sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita **senza incanto** del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Vincenzo Fabio Franza e allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute, nella stessa data e luogo, alle ore 16.00, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

LOTTO UNICO COMPOSTO DA:

- PIENA PROPRIETÀ DI EDIFICIO COMMERCIALE, SITO IN MESSINA, S.S. 113 DIR - VILLAGGIO SPARTÀ, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI 2.109,10 MQ, costituito da un edificio commerciale a due elevazioni f.t. (oltre piano cantinato carrabile e corte annessa) e da un deposito esterno annesso, confinante: a Nord con S.S. 113/dir; a Est con immobili altra ditta (part.lla 771-1071-1260); a Sud e Ovest con immobile altra ditta (p.lla 1159). **L'edificio commerciale** è identificato al Catasto del Comune di Messina al foglio 1 particella n. 1156, Cat. C2, cl. 3, subalterni nn. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dell'Arch. Franza; **il deposito esterno**, invece, risulta essere censito al foglio 1, particella 1157, Cat. D/1 consistenza 0, rendita 120,85 Euro.

Nella perizia di stima redatta dal C.T.U., Arch. Franza, il tecnico ha effettuato, preliminarmente, una ricostruzione dei vari titoli concessori. Ciò premesso, in merito alle difformità edilizie, il tecnico ha, così, relazionato: **“Per quanto concerne il piano terra dell’edificio commerciale, sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel progetto allegato alla SCIA Unica del 17/12/2019, relativi al Recupero regolarità tecnico amministrativa del piano terra di un fabbricato a due elev. f.t. sito in via S.S. 113 Bis, Spartà Messina, ad uso commerciale e successiva diversa distribuzione interna. Premesso che i lavori, di cui alla sopracitata SCIA, riguardanti la realizzazione al piano terra di due distinti locali commerciali (“A” e “B”) dotati di ingressi indipendenti, alla data della presente perizia risultano non ancora ultimati, le difformità riscontrate sono le seguenti:**

- i locali igienici a servizio del locale commerciale “B”, previsti in progetto, non sono stati realizzati.
- il locale commerciale “B” risulta attualmente collegato tramite aperture ricavate nei muri divisorii sia al retrobottega del locale commerciale “A” che al corpo scala dell’edificio, e pertanto a differenza di quanto previsto in progetto il piano terra non è suddiviso in due locali con accessi indipendenti. Ed inoltre, lungo il lato interno delle pareti perimetrali est ed ovest dell’intero piano terra sono state realizzate (per l’intera altezza) delle contropareti in cartongesso, e pertanto le aperture previste in progetto non sono attualmente fruibili.
- lievi modifiche alle dimensioni delle aperture nei prospetti esterni.

Per quanto concerne il primo piano ed il piano cantinato dell’edificio commerciale, sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel progetto allegato alla DIA del 05/10/2006, riguardante i lavori per la “variazione della distribuzione interna del piano primo, realizzazione di una stanza antincendio, installazione all’esterno di una scala in ferro e di un montacarichi al servizio di un fabbricato adibito a locale commerciale sito in S.S.113 bis, Villaggio Spartà, Messina”. Premesso che i lavori non sono stati ultimati e solo parzialmente realizzati, e che pertanto non è stato depositato il fine lavori ed il contestuale aggiornamento catastale, si rilevano le seguenti difformità:

- Lievi differenze riguardo la disposizione delle tramezzature del primo piano rispetto a quanto riportato in progetto.
- Il montacarichi e la stanza antincendio previsti in progetto non sono stati realizzati mentre è stata realizzata la scala esterna in ferro. A tal riguardo, risultano depositati presso l’Ufficio del Genio Civile di Messina (in data 23/09/2016) la relazione a struttura ultimata ed il certificato di collaudo inerente i lavori di costruzione di una scala esterna in ferro.
- **Per quanto concerne il piano cantinato, premesso che i lavori non sono stati ultimati e che l’intero piano cantinato risulta tuttavia allo stato rustico (privo di pavimentazione ed intonacatura) si rileva che, in corrispondenza dell’area destinata in progetto ad alloggiare le vasche dell’impianto antincendio (poi non realizzato) è stata realizzata una fossa di circa mq. 20. Tale area risulta attualmente interdetta alla fruizione.**

Per quanto concerne la corte annessa all'edificio commerciale, nel corso delle operazioni peritali si è rilevata la presenza di una tettoia con struttura metallica fissa, di circa 439 mq. di superficie coperta, realizzata lungo il confine sud della corte. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Dipartimento di Urbanistica del Comune di Messina e del Genio Civile non sono risultate presenti pratiche edilizie riguardanti tale opera. La tettoia è stata pertanto realizzata in totale assenza di provvedimenti autorizzativi e non conformi a quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti, ed è pertanto da considerarsi opera abusiva, non sanabile e destinata alla demolizione”.

Sulla scorta dei superiori rilievi, il C.T.U. ha concluso che le suddette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione pratica SCIA in variante e a completamento dei lavori riguardanti l'intero edificio, dando atto, quindi, che l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, quantificandone i relativi costi.

In merito alle difformità catastali, il C.T.U. ha, così, rilevato: **“Edificio commerciale**: premesso che la particella 1156, nel 1994 fu oggetto di un frazionamento catastale con la costituzione degli attuali subalterni: nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, e che tale frazionamento catastale fu registrato al Catasto di Messina in totale autonomia dall'ambito urbanistico e dal contesto reale dei luoghi, senza cioè che fosse mai stata presentata al Comune alcuna pratica edilizia avente ad oggetto la suddivisione del fabbricato in più unità immobiliari, né tantomeno furono mai realizzati lavori inerenti tale suddivisione, la situazione reale dei luoghi, per quel che concerne la distribuzione interna del fabbricato, non corrisponde a quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali dei subalterni, per cui sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale che dovrà avvenire (come da prassi) a conclusione dell'iter previsto per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'intero edificio. **Per quanto concerne la situazione catastale della particella 1156** si ritiene necessario un ulteriore chiarimento: in data 11/05/2012 l'Agenzia del Territorio, a causa del mancato aggiornamento degli identificativi catastali da parte della ditta proprietaria, effettuò una variazione d'ufficio (denominata “bonifica identificativo catastale”) aggiungendo un nuovo subalterno nell'elenco dei subalterni **della part. 1156, il n. 14**, avente categoria fittizia F1. **Tale subalterno fittizio, non oggetto della presente procedura** (tuttavia intestato a precedenti proprietari) deriva dalla soppressione d'ufficio della part. 495 che, causa mera dimenticanza, non venne soppressa al catasto fabbricati. Tale anomalia è regolarizzabile all'Agenzia del Territorio mediante richiesta di soppressione del subalterno n.14. **Deposito esterno annesso**: Per quanto concerne il deposito esterno annesso all'edificio commerciale, identificato alla particella 1157 sub 1, le difformità riscontrate riguardano la destinazione dell'unità immobiliare, la cui planimetria catastale riporta l'errata destinazione di “cabina enel”, e che pertanto dovrà essere aggiornata”.

Sulla scorta delle superiori considerazioni, il tecnico ha dato atto che le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate di procedura DOCFA per variazioni delle visure, planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico e che, pertanto, l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, quantificandone i relativi costi.

Sotto il profilo urbanistico, il C.T.U. ha rilevato che l'immobile ricade in zona B4d del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Messina. Nelle zone B4d sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei vari indici pedissequamente riportati in perizia. Per il resto, il tecnico ha rimandato, integralmente a quanto già rilevato al punto n. 8.1. della perizia di stima, avente ad oggetto i profili di conformità edilizia, di cui si è già analiticamente riferito.

L'immobile risulta essere, allo stato attuale, occupato da terzi in virtù di contratto di precario oneroso, con scadenza al 09.03.2025, per l'importo annuo complessivo pari ad € 42.000,00 (euroquarantaduemila/00).

Si procede, pertanto, alla vendita.

Prezzo base d'asta: **Euro 945.000,00;**

Offerta minima ammissibile: **Euro 708.750,00;**

Offerta minima in aumento: **Euro 30.000,00.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in carta semplice con bollo di € 16,00, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso lo Studio Legale Melazzo Saija & Associati, con sede in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato, 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 – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui viene fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio (dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria - art. 174 disp. att. c.p.c.), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerta fosse sottoscritta da più soggetti occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali), nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 6. 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro

soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle 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 potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**;
- il termine di pagamento del saldo e degli oneri tributari, 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) 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 IMPORTO PARI AL 10 PER CENTO DEL PREZZO OFFERTO (E NON DEL PREZZO BASE D'ASTA), SOMMA CHE SARÀ TRATTENUTA IN CASO DI RIFIUTO DELL'ACQUISTO: - o la copia della ricevuta di bonifico regolarmente quietanzata**, con la causale "*Versamento cauzione*", eseguito sul conto corrente acceso presso Banca Agricola Popolare di Ragusa – Agenzia 1 di Messina, intestato a "Procedura esecutiva n. 168/2020 R.G.Es. Trib ME", IBAN: IT 63 V 05036 16501 CC0631613120, il cui accredito sul detto rapporto di conto corrente dovrà risultare già al momento dell'apertura della busta; **oppure, in alternativa, un assegno circolare non trasferibile** intestato a: "*Tribunale di Messina - Procedura Esecutiva n. 168/2020 R.G.Es.Imm. – Professionista Delegato Avv. Carlo Nucita*";

4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile per legge. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche se vi fosse un unico offerente, salvo il caso di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo. Se invece l'offerta dell'assente fosse l'unica efficace, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza.

5) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita di tutte le somme versate.

6) In caso di più offerte valide, 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 e qualora debba procedersi all'assegnazione, 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 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.

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 Euro 30.000,00 (eurotrentamila/00).

L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora: a. Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; b. Nel caso di 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;

7) Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione - direttamente al creditore fondiario, fino alla concorrenza del suo credito a norma dell'art. 41 D. Lgs. 385/1993.

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; 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. L'immobile verrà venduto libero 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.

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 lo Studio Legale Melazzo Saija & Associati, sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23, ivi compresa la vendita. 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 Avv. Carlo Nucita, presso lo Studio Legale Melazzo Saija & Associati, con sede in Messina, Via Enzo Geraci is. 78, n. 23, (tel.: 090.2932021 – fax: 090.2929974 – Cell.: 328.8668420).

Il presente avviso verrà pubblicato sul quotidiano "La Gazzetta del Sud", almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita; verrà pubblicato, inoltre, sul Portale delle Vendite Pubbliche, a norma dell'art. 490 c.p.c. ed ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., sui siti internet www.tempostretto.it, www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it sui quali dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima.

Messina, lì 19.11.2024

Il Professionista delegato

Avv. Carlo Nucita