

Francesco D'Arrigo

AVVOCATO

98122 MESSINA – VIA ROMAGNOSI, 7

☎ 090.2008793 – 📠 090.2008794

✉ AVVFRANCESCODARRIGO@PUNTOPEC.IT

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 338/2018 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato **Avv. Francesco D'Arrigo**

Visto il provvedimento del 05.02.2024 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato oggetto della esecuzione immobiliare n. 338/2018 e la delega delle relative operazioni;

visto l'esito negativo dell'esperimento di vendita effettuato in data 20.06.2024 e 29.10.2024, al prezzo base determinato secondo la citata delega e la perizia di stima;

rilevato che tale vendita ha avuto esito infruttuoso, come risulta dal verbale in atti;

ritenuto, pertanto, che deve essere fissato il termine per la presentazione di offerte di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* e disposta la convocazione delle parti e degli offerenti avanti il delegato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara fra gli offerenti;

avvisa

che in data **25/02/2025 ore 09:30**, apertura buste ore 09.30, in Messina, Via Romagnosi n. 7, avanti il professionista delegato, avrà luogo la **vendita senza incanto** dell'immobile appresso descritto:

"Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito in Messina, Via Comunale - Contrada Pisciotto 69, Frazione Villaggio San Michele, della superficie commerciale di 56,42 mq. L'appartamento è composto da due piani, collegati da una scala interna, di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, realizzato in data antecedente al 1 Settembre 1967; allo stesso si accede dalla via Comunale tramite un cancello carrabile che immette in un'area aperta (corte) all'interno della quale è ubicata una scala in muratura che conduce sia al ballatoio di accesso all'appartamento in oggetto che alla scala metallica che porta, invece, al piano secondo del fabbricato dove è situata la terrazza, acquistata unitamente all'appartamento sottostante e oggetto di pignoramento. Sono stati eseguiti lavori di ampliamento dell'appartamento realizzando due vani sulla suddetta terrazza (pranzo/cucina, w.c.) e collegandoli al piano sottostante tramite la messa in opera di una scala interna, in legno. Tali lavori sono stati eseguiti in assenza di rilascio di titolo abilitativo e autorizzazione sismica. L'unità immobiliare posta al piano primo, la cui altezza interna è di 3,00 m, si compone di un piccolo vano ingresso una camera, un bagno, un vano al cui interno si rileva una scala in legno prefabbricata ed un vano adibito a cameretta. Il piano secondo, che ha un'altezza interna media pari a circa 2,35 m, è composto da un vano adibito a pranzo/cucina ed un vano w.c. con accesso diretto dal vano cucina/pranzo. L'appartamento al primo piano è identificato in Catasto al foglio 94, part. 353, sub. 11, cat. A/4, vani 4, rendita €. 72,30, la terrazza posta al secondo

Francesco D'Arrigo

AVVOCATO

98122 MESSINA – VIA ROMAGNOSI, 7

☎ 090.2008793 – 📠 090.2008794

✉ AVVFRANCESCODARRIGO@PUNTOPEC.IT

piano, catastata come cantina, è identificata in Catasto al foglio 94, part. 353, sub. 12, cat. C/2, consistenza 32 mq, rendita €. 71,06.”

Conformità urbanistica: sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di volumetria. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Questa situazione è riferita solamente all'immobile identificato in Catasto al foglio 94 part.lla 353 sub 12.

Ed inoltre, diverso uso dei vani preesistenti, fusione delle due unità immobiliari tramite opere interne. Le difformità sono regolarizzabili mediante lavori di manutenzione straordinaria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Questa situazione è riferita solamente all'immobile identificato in Catasto al foglio 94 part.lla 353 sub 11.

Conformità edilizia: sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione volume edilizio sulla terrazza di proprietà. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Questa situazione è riferita solamente all'immobile identificato in Catasto al fg.94 part.lla 353 sub 12.

Conformità catastale: sono state rilevate le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso di alcuni vani e fusione di unità immobiliari tramite opere edili. Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione Docfa relativamente all'unità immobiliare individuata al fg.94 part.lla 353 sub 12. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Questa situazione è riferita solamente all'immobile identificato in Catasto al foglio 94 part.lla 353 sub 12. L'immobile individuato al foglio 94 part.lla 353 sub 12 è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo (abusivo) e catastalmente risulta essere un deposito/cantina, tuttavia risulta essere adibito a cucina ed è collegato tramite una scala interna all'unità immobiliare sottostante. Pertanto, ai fini della regolarizzazione, dovranno essere prima eseguiti i lavori di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi a quelli autorizzati (terrazza) e successivamente si potrà procedere con la variazione catastale.

Il tutto come meglio rilevasi dalla relazione di consulenza tecnica di ufficio, che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa pieno riferimento e alla quale si rimanda integralmente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo base €. 34.000,00 (eurotrentaquattromila/00);

offerta minima €. 25.500,00 (euroventicinquemilacinquecento/00);

cauzione 10% del prezzo proposto;

Offerte in aumento, in caso di gara, €. 1.000,00

che le operazioni delegate si svolgeranno secondo le seguenti modalità e condizioni:

- tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato; rivolgendosi al professionista delegato (tel. 328.8089957/s.legaletributariodarrigo@gmail.com), gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni e chiedere di visitare l'immobile, di cui il professionista delegato è custode giudiziario. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- le offerte di acquisto *ex art.* 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita**;

Francesco D'Arrigo

AVVOCATO

98122 MESSINA – VIA ROMAGNOSI, 7

☎ 090.2008793 – 📠 090.2008794

✉ AVVFRANCESCODARRIGO@PUNTOPEC.IT

- l'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, può essere formulata da ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale se munito di procura speciale notarile, valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita la quale deve essere consegnata al delegato in sede di gara o anche per persona da nominare nelle forme di legge;
- la presentazione dell'offerta 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;
- L'offerta, redatta in bollo da €. 16,00, deve contenere: **a)** cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (senza possibilità di intestare il bene ad altro soggetto, salva offerta, ex art. 579 terzo comma, per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge), nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; visura camerale se si tratta di società, **b)** l'identificazione del Lotto e del bene cui l'offerta si riferisce, **c)** l'indicazione del prezzo offerto, **con espreso avvertimento che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base d'asta fino ad 1/4 (è quindi valida ed efficace l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base; d)** l'indicazione del modo e del tempo del pagamento che non potrà, comunque, superare gg. 120 dall'aggiudicazione, oltre spese di trasferimento; **d)** la prestazione di **cauzione in misura non inferiore (pena inefficacia) al 10% del prezzo proposto** (Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta), che dovrà essere versata **mediante bonifico bancario** (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato a "Tribunale di Messina", IBAN: IT 52 O 03426 16500 CC0010004738 ed allegato all'offerta, ovvero **mediante assegno circolare** non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 338/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Francesco D'Arrigo*", ove la cauzione - versata mediante bonifico - non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa; **e)** la **dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, del presente atto di avviso e dell'elaborato peritale, anche con particolare riferimento agli impianti, dispensando esplicitamente 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 assumerne direttamente tali incombenze;**
- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale vanno indicati, solamente, le 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 Proc. Es. né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.** All'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: **a)** l'assegno circolare non trasferibile intestato a "*Avv. Francesco D'Arrigo - n° 338/2018 R.G.E.*" **per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)** a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto ovvero copia della contabile del

Francesco D'Arrigo

AVVOCATO

98122 MESSINA – VIA ROMAGNOSI, 7

☎ 090.2008793 – 📠 090.2008794

✉ AVVFRANCESCODARRIGO@PUNTOPEC.IT

bonifico bancario (con causale “versamento cauzione”) eseguito sul conto corrente intestato a “Tribunale di Messina”, IBAN: IT 52 O 03426 16500 CC0010004738 ed allegato all’offerta. Il 10% è l’importo minimo del prezzo offerto a pena di inefficacia, l’offerente può versare anche cauzione più alta; **b)** la fotocopia di un documento di identità dell’offerente, **c)** il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi i poteri, se l’offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone, o l’autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l’offerente sottoscrive l’offerta in rappresentanza di un minore;

- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell’offerta ed è ad esclusivo carico dell’offerente;
- in caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all’offerente non aggiudicatario nel termine massimo di giorni 5 che inizieranno a decorrere dal momento dell’aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell’offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l’esecuzione del bonifico (forfettariamente euro 5,00).
- l’indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, etc.ra).
- in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell’immobile stabilito nell’ordinanza di vendita, questa è senz’altro accolta ai sensi dell’art. 572 cpc;
- in caso di pluralità di offerte valide, si darà luogo alla gara tra gli offerenti che vi intendono partecipare, sulla base dell’offerta più alta, **con rilancio minimo sopra indicato**, con aggiudicazione a chi avrà fatto la maggiore offerta al rialzo. La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **180 secondi** dall’ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori;
- il delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell’ipotesi in cui, in presenza di un’unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto, 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, in misura non superiore ad un quarto, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;
- l’aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo nel suindicato termine massimo di gg. 120 giorni dall’aggiudicazione, **non prorogabile**, che andrà corrisposto direttamente a PRISMA SPV s.r.l. fino a concorrenza del suo credito a norma dell’art. 41 D. Lgs. n. 385/1993, entro lo stesso termine dovrà versare l’importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita sempre

Francesco D'Arrigo

AVVOCATO

98122 MESSINA – VIA ROMAGNOSI, 7

☎ 090.2008793 – 📠 090.2008794

✉ AVVFRANCESCODARRIGO@PUNTOPEC.IT

a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva o conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura.

- gli immobili si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo); l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene; l'immobile è sprovvisto della certificazione energetica ex art. 6 D.Lgs. n.192/2005: costi e rilascio attestato a carico dell'aggiudicatario.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura; la liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene 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;
- Il presente avviso sarà comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, con l'ausilio della Edicom S.p.A., sul "Portale delle Vendite pubbliche", nonché sui seguenti siti internet www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.messinasportiva.it, www.rivistastegiudiziarie.it, pubblicazione sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it, Sistema Aste Click, invio della missiva Postal target ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che possono essere potenzialmente interessati all'acquisto in caso di immobili con differenti categorie (commerciale, terziario, industriale, turistica) e, infine, pubblicazione su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed.digitale.

Messina, 18 Novembre 2024

Il professionista delegato
(Avv. Francesco D'Arrigo)