

URGENTE

TRIBUNALE DI MESSINA- SEZ. ESEC IMM. ILL. MO

GE DOTT. MADIA

Proc. Esec. Immobiliare n. 94/2023 (Cartabia)

Il sottoscritto Avv. Maria Rita Bottari n.q. di delegato di custode con provvedimento del 29.08.2023 e accettazione di pari data espone quanto segue:

PREMESSA

La istanza che di seguito si trascrive

“Che la scrivente poneva in vendita il seguente bene immobile , si riporta stralcio avviso in atti al PCT al 3.12.2025

LOTTO UNICO: *Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a immobile sito nel Comune di Messina (ME) - Complesso “I Gabbiani”- Via Panoramica dello Stretto n. 2139 - Contemplazione - Fossa Canale. Appartamento posto al piano terzo, **edificio C**, scala E, interno 10, adibito ad abitazione civile, composto da: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere da letto, 1 ripostiglio e una veranda. Riportato al **Foglio 89 Particella 1092 sub 62**, zona censuaria 2, Cat. A/2, Classe 10, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq.122, escluso aree scoperte mq.114, rendita € 302,13. L'immobile gode di uso esclusivo di parcheggio area esterna condominiale contrassegnato al n. 26.*

Il tutto come meglio rilevasi dalla relazione di consulenza tecnica di ufficio a firma Arch. Mirella Capezzuto , che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa pieno ed integrale 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.

Si precisa quanto segue:



Regolare continuità delle trascrizioni - Regolarizzata accettazione eredità.

L'immobile è gravato da diritto di abitazione in favore di terzo soggetto, non opponibile alla procedura poiché trascritto postumo alla iscrizione di ipoteca.

L'immobile è locato al terzo soggetto titolare del diritto di abitazione giusta stipula di contratto di locazione transitorio ed è sottoposto alla condizione risolutiva espressa di rilascio dell'immobile alla avvenuta aggiudicazione .

PREZZO BASE: € 150.338,00 (centocinquantamilatrecentotrentotto/00)

OFFERTA MINIMA: € 112.753,50 (centododocimilasettecentocinquantatre/50) (pari ad un ¼ del prezzo base)

RILANCIO MINIMO in caso di gara € 3000,00 (tremila/00)

Occupato come sopra specificato .

Che nel predetto avviso si dava atto della non abitabilità come da CTU

Che il relativo avviso è già stato pubblicato per la vendita fissata al 05.03.2026 secondo disposizione da ordinanza , comunicato al procedente, al creditore iscritto al debitore presso il procuratore ed in corso di notifica UNEP alla conduttrice [REDACTED], in atti al PCT al 3.12.2025

Che a seguito di richiesta di visita formulata da potenziale acquirente e conversazione con il predetto è stato rilevato alla scrivente che la condizione di inesistenza della abitabilità riportata in CTU non fosse corretta,

Che contattata l' Arch. Mirella Capezzuto la stessa rilevava che aveva effettuato i relativi conteggi per sanare la mancanza di abitabilità presso l' ufficio preposto ,



Che infatti da perizia le somme da pagare per la concessione della abitabilità sono state indicate in € 3.382,00 con correlata riduzione del prezzo di vendita

Che la scrivente vista la ferma convinzione del potenziale acquirente su quanto affermato (esistenza abitabilità) a seguito di tale grave dubbio si rendeva parte diligente richiedendo informazioni in merito al sig. amministratore del Condominio, terzo intervenuto, per il cortese tramite del legale costituito Avv. [REDACTED],

Che in data 17.12.2025 perveniva certificato che si allega rilasciato alla società venditrice,

Che in data 18.12.2025 in sede di visite il potenziale acquirente ribadiva quanto detto,

Che probabilmente tale certificato di abitabilità rilasciato con la forma del silenzio assenso al venditore si ipotizza, non fosse presente nel carteggio inerente la posizione del debitore presso gli Uffici preposti,

Che di fatto si riterrebbe che la abitabilità sia stata concessa e pertanto la CTU già pubblicata dia atto di un dato erroneo ed il relativo prezzo in avviso di vendita sia inficiato da una decurtazione che di fatto è inesistente, tenuto conto anche del fatto che se un potenziale acquirente volesse stipulare mutuo con elevatissima probabilità non verrebbe concesso con limitazione della commerciabilità del bene,

Tutto ciò premesso si chiede alla SVill. Ma di richiamare con urgenza il CTU al fine di effettuare la opportune verifiche acquisendo il certificato allegato per le opportune verifiche per redigenda nuova CTU.



Ove da tali accertamenti dovesse emergere quanto si ritiene ovvero la esistenza del certificato di abitabilità, la soluzione meno “ gravosa ” a) potrebbe apparire quella di procedere a rettifica sul PVP e sugli altri portali e veicoli pubblicitari ma tale soluzione ad avviso sommessso della scrivente non sarebbe praticabile in quanto imporrebbe che il prezzo indicato in avviso e la relativa offerta minima non possano modificarsi e pertanto restino fissati con decurtazione non corretta non potendosi inoltre rispettare i tempi di pubblicazione della rettifica sul PVP (45 giorni prima della vendita hanno scadenza al 03.01.2026) e soprattutto tenuto conto del fatto che il PVP consente solo poche righe di mero testo di rettifica di errori materiali (nel caso di specie l’errore sarebbe di carattere sostanziale)senza alcun nuovo inserimento di nessun altro atto.

b)La soluzione più gravosa ma a parere della scrivente più corretta sarebbe quella di annullare purtroppo la vendita già fissata al 5.03.2026 con adempimenti pubblicitari già eseguiti con redazione di nuova CTU e rideterminazione del prezzo non decurtato per un vizio che allo stato si ritiene non sussistente slava diversa valutazione del CTU .

La scrivente tanto doveva e si rimette alle determinazioni della SV Ill. Ma in merito a quanto sopra dedotto alle lettere a) e b) .

Si allega certificato abitabilità

Messina 18.12.2025 Avv. Maria Rita Bottari “

Che a seguito del disposto richiamo del CTU veniva depositata relazione integrativa finale in data 14.01.2026

Che il nuovo prezzo stante la non riportata assenza di agibilità in nuova integrazione è modificato e diverso rispetto a quanto indicato in avviso pubblicato e relativa offerta



minima (prezzo avviso € 150.338,00 offerta minima € 112.753,50) prezzo nuova CTU € 153.720,00 con offerta minima pari ad € 115,290,00)

Tutto ciò premesso la scrivente chiede determinazioni alla SV Ill. Ma in ordine alla esecuzione o meno della vendita del 5.03.2026 propendendo per annullamento della stessa . Salva diversa valutazione della SV Ill. Ma.

Messina 19.01.2026 Avv. Maria Rita Bottari n.q.

