

STUDIO LEGALE AVV. SILVANA CANNISTRACI  
Via Pietro Castelli, 85 - 98122 Messina  
Tell. 3492634866  
Email: [silvanacannistraci@libero.it](mailto:silvanacannistraci@libero.it)  
Pec: [silvanacannistraci@pec.it](mailto:silvanacannistraci@pec.it)

## TRIBUNALE DI MESSINA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 57/2018 R. G. Es.

#### G.E. DOTT. PAOLO PETROLO

La sottoscritta **Avv. Cannistraci Silvana**, iscritta all'Albo degli Avvocati di Messina, nella qualità di professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati infra descritti, nella procedura esecutiva sopra indicata, giusta ordinanza di nomina del Giudice dell'Esecuzione Dott. Domenico Armaleo emessa in data 06/10/2020 e notificata il 09/10/2020 e successivo provvedimento emesso dalla Dott.ssa Carolina La Torre in data 27/05/2023 e notificato il 29/05/2023;

Visti gli artt. 569 e seguenti C.p.c.,

#### AVVISA

**che giorno martedì 29 OTTOBRE 2024, alle ORE 10:30, PRESSO LA SALA ASTE EDICOM, SITA IN MESSINA, VIA SOLFERINO 29/PIAZZA CAIROLI, avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO dei beni immobili di seguito descritti e contraddistinti nei seguenti lotti:**

#### LOTTO 1

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ, UBICATO AL SECONDO PIANO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE A DUE ELEVAZIONI FUORI TERRA OLTRE PIANO MANSARDATO, SITO IN MESSINA, VIA VETRO 7, QUARTIERE CONTESSE, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MESSINA AL FOGLIO 140, PARTICELLA 211, SUB 18, SEZIONE URBANA U, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA A/4, CLASSE 11, CONSISTENZA 69 MQ, RENDITA 144,61.

**DESCRIZIONE APPARTAMENTO:** l'appartamento (mansarda), sito al secondo piano, è composto da n. 2 vani letto, pranzo soggiorno-ingresso, cucina, wc e balcone di pertinenza a livello, ha una superficie commerciale complessiva pari a 69 mq. Il fabbricato nel quale ricade l'immobile è stato costruito nel 1985.

**STATO DEL BENE:** L'appartamento versa in buono stato di conservazione.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'immobile è libero.

L'appartamento è comunque meglio descritto nella relazione di stima e nella integrazione alla perizia, alle quali si fa espresso rinvio anche per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti a qualsiasi titolo sul bene e nelle quali risultano indicati i seguenti giudizi di conformità:

- **conformità edilizia:** l'immobile risulta **non conforme al progetto**, per le ragioni indicate nell'integrazione alla perizia di stima del 03 gennaio 2023;

- **Conformità catastale:** l'immobile risulta **non conforme** per le ragioni indicate nell'integrazione alla perizia di stima del 03 gennaio 2023;
- **Conformità urbanistica:** l'immobile risulta **non conforme**.

Rinviando a quanto più ampiamente dichiarato nell'integrazione alla perizia sopra citata, si evidenzia che l'immobile non è conforme al progetto in DIA depositato per il recupero abitativo, né alle prescrizioni sollevate dall'Ente preposto al controllo in quanto *“il tetto a falda inclinata di copertura della mansarda non è conforme con i dettami dell'art. 3 lettera c) punto f delle NN.TT.A. del P.R.G. di Messina...per aver realizzato in continuità con la stessa copertura, finestroni all'interno dei vani mansardati che prospettano sul retro del prospetto principale, costituenti veri e propri abbaini al centro della copertura...e dunque interrompendo la continuità, unicità e planarità della falda stessa”*.

Nella determinazione del prezzo base asta del lotto si è tenuto conto dell'incidenza dei costi indicati nell'integrazione alla perizia dall'esperto stimatore per **ripristinare lo stato dei luoghi, come nella stessa dettagliatamente descritto.**

**N.B.** contro tale immobile è stato trascritto, in data 26 marzo 2024, su istanza dell'Ufficio G.i.p. del Tribunale di Messina (ai numeri 8744 Registro generale e 6831 Registro particolare), sequestro preventivo *ex art. 321, II c. c.p.p. e 104 D.Lg. 271/89* e successiva nota in rettifica eseguita in data 31/05/2024 ai numeri 15091 Reg. generale e 12051 Registro particolare, come di seguito riportato nell'elenco delle formalità gravanti sull'immobile.

Tale trascrizione non rientra tra le formalità cancellabili su ordine del G.E. ma il sequestro, trascritto in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento, non è opponibile alla procedura.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 31.200,00 (euro trentunomilaeduecento/00);**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE, PARI AL PREZZO BASE RIDOTTO DI UN QUARTO (e, quindi, al 75% del prezzo base stesso): € 23.400,00 (euro ventitremilaquattrocento/00);**

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO; in caso di gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo è fissato in € 1.000,00 (euro mille/00).**

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.**

Dalla relazione di stima e dalle sue integrazioni a cui si rimanda, risulta che il fabbricato nel quale ricade l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 8295 del 07/03/1985 N.C.E. n. 8295 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato residenziale. Risultano rilasciate le seguenti Concessioni edilizie: n. 8557/8295 bis del 12/10/1985 ed Autorizzazione Edilizia alla sopraelevazione n. 4484 del 02/12/1997; in particolare, dalla integrazione alla perizia risulta che *“a seguito di comunicazione D.I.A. del 29/09/2006 prot. n. 2/4994, presentata al Comune di Messina, lo stesso Ente, riscontrando la denuncia della ditta committente, riscontrava la stessa <<a condizione che vengano realizzate idonee aperture (tipo finestre complanari) nei vani abitabili, in modo tale che sia verificato il rapporto di aeroilluminazione e di volume d'aria previsto dall'art. 85 del R.E.>>”*.

In merito alla situazione urbanistica ed al PRG (piano regolatore vigente) si rinvia a quanto dichiarato nella perizia e nelle sue integrazioni dall'esperto stimatore nominato dal G.E..

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 03/07/2007 (Registro Particolare 8116, Registro Generale 27907) derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, repertorio n. 192203/23580 del 13/09/2005;
- Trascrizione del 05/05/2017 di atto di costituzione di fondo patrimoniale, Registro Particolare 8008 Registro Generale 10413, Repertorio 147826/18824 del 02/05/2017 (non cancellabile su ordine del G.E.);
- Trascrizione del 02/03/2018 (Registro Particolare 3866, Registro Generale 4971) nascente da verbale di pignoramento immobiliare, Repertorio n. 588 del 08/02/2018;
- Iscrizione ipoteca giudiziale del 20/12/2023, derivante da decreto ingiuntivo (Registro Particolare 2806 Registro Generale 35754) Repertorio 369 del 04/03/2023;
- Trascrizione del 26/03/2024, su istanza dell'Ufficio G.I.P. del Tribunale di Messina (ai numeri 8744 Registro generale e 6831 Registro particolare), di sequestro preventivo e successiva nota in rettifica eseguita in data 31/05/2024 ai numeri 15091 Registro Generale e 12051 Registro Particolare, come di seguito riportato nell'elenco delle formalità gravanti sull'immobile.

\* \* \* \* \*

**LOTTO 3**

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ, SITO IN MESSINA, VIA S. FRANCESCO 5, QUARTIERE CONTESSE, IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI MESSINA AL FOGLIO DI MAPPA 144, PARTICELLA 1624, SUB 11 (CATASTO FABBRICATI), ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA A/2, CLASSE 10, CONSISTENZA 80 MQ, RENDITA € 185,92 E LOCALE DEPOSITO, IDENTIFICATO AL FOGLIO 144, PARTICELLA 1624, SUB 13 (CATASTO FABBRICATI), ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA C/2, CLASSE 4, CONSISTENZA 63 MQ, RENDITA 139,91 EURO.

**DESCRIZIONE:** L'appartamento, sito al IV piano e ricadente in un edificio a 5 elevazioni fuori terra, oltre piano mansardato posto al V piano, è composto da ampio vano ingresso soggiorno, ampia cucina e zona pranzo, zona notte, disimpegno ed ampio wc; alla mansarda, posta al V piano, cui si accede da una scala interna, si trovano tre locali deposito ed un wc.

La superficie commerciale dell'immobile, comprensiva delle superfici scoperte, è pari ad 114,00 mq.

**STATO DEL BENE:** L'immobile versa in buono stato di conservazione.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'immobile attualmente è **libero**.

L'appartamento costituente il Lotto 3 è comunque meglio descritto nella relazione di stima in atti e nelle integrazioni alla perizia, alle quali si fa espresso rinvio anche per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti a qualsiasi titolo sul bene e nella quale risultano indicati i seguenti giudizi di conformità:

- **Conformità edilizia:** l'immobile risulta **non conforme al progetto** per le ragioni indicate nell'integrazione alla perizia di stima del 08/03/2024;
- **Conformità catastale:** l'immobile risulta **non conforme** per le ragioni indicate nell'integrazione alla perizia di stima del 08/03/2024;
- **Conformità urbanistica:** l'immobile risulta **non conforme** per le ragioni indicate nell'integrazione alla perizia di stima del 08/03/2024.

Rinviando a quanto più ampiamente dichiarato nell'integrazione alla perizia sopra citata, si evidenzia che nella stessa l'esperto stimatore dà atto di aver "... riscontrato un collegamento con apertura di un foro a solaio che collega le due unità immobiliari (piano quarto e quinto mansardato... a mezzo di una scala autoportante. - Il piano sottotetto autorizzato viene inoltre oggi destinato a civile abitazione.... **Tale foro dovrebbe essere legittimato**, con la presentazione, tra le altre, presso l'ufficio del Genio Civile di Messina, di una richiesta di parere preventivo di conformità alla norma sismica ai sensi del DPR 380/01 Capo IV sez. III...." e secondo l'ulteriore iter descritto nella richiamata integrazione.

Nella determinazione del prezzo base asta del lotto si è, pertanto, tenuto conto dell'incidenza della **previsione di spese effettuata dall'esperto stimatore per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.**

N.B. contro tale immobile è stato trascritto, in data 26 marzo 2024, su istanza dell'Ufficio G.i.p. del Tribunale di Messina (ai numeri 8744 Registro generale e 6831 Registro particolare), sequestro preventivo ex art. 321, II c. c.p.p. e 104 D.Lg. 271/89 e successiva nota in rettifica eseguita in data 31/05/2024 ai numeri 15091 Reg. generale e 12051 Registro particolare, come di seguito riportato nell'elenco delle formalità gravanti sugli immobili.

Tale trascrizione non rientra tra le formalità cancellabili su ordine del G.E. ma il sequestro, trascritto in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento, non è opponibile alla procedura.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 81.000,00 (euro ottantunomila/00);**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE, PARI AL PREZZO BASE RIDOTTO DI UN QUARTO (e, quindi, al 75% del prezzo base stesso): € 60.750,00 (euro sessantamilasettecentocinquanta/00);**

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO; in caso di gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo è fissato in 3.000,00 (euro tremila/00).**

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICHE**

Dalla relazione di stima a cui si rimanda, risulta "N.C.E. dell'anno 2007 e successive varianti, intestata a ...." OMISSIS "... per lavori di realizzazione di fabbricato residenziale a 6 elevazioni fuori terra."

In merito alla situazione urbanistica ed al PRG (piano regolatore vigente) si rinvia a quanto dichiarato nella perizia dell'esperto stimatore nominato dal G.E..

### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Iscrizione di ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo condizionato, iscritta il 03/07/2007 ai numeri 8115 Registro Particolare e 27906 Registro Generale;
- Annotazione frazionamento in quota del 19/04/2011, Registro Particolare 1620, Registro Generale 12776, Repertorio 145560/17349 del 30/03/2011 (formalità di riferimento: Iscrizione 8115 del 2007);
- Trascrizione del 02/03/2018 (Registro Particolare 3866, Registro Generale 4971) nascente da verbale di pignoramento immobiliare, Repertorio n. 588 del 08/02/2018;
- Trascrizione del 26/03/2024, su istanza dell'Ufficio G.I.P. del Tribunale di Messina (ai numeri 8744 Registro Generale e 6831 Registro Particolare), di sequestro preventivo e successiva

nota in rettifica eseguita in data 31/05/2024 ai numeri 15091 Registro Generale e 12051 Registro Particolare, come di seguito riportato nell'elenco delle formalità gravanti sull'immobile.

\* \* \* \* \*

La perizia di stima e le sue integrazioni saranno consultabili anche presso lo studio del professionista delegato.

### **TEMPI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita viene effettuata sulla base delle offerte considerate valide ai sensi di legge.

**1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, IN BUSTA CHIUSA E ANONIMA, presso lo Studio Legale sito in Messina, Via I Settembre n. 116, I piano, dal lunedì al venerdì, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno (non festivo) precedente la vendita. Il suddetto deposito va effettuato previo appuntamento da concordare con il Delegato al numero di telefono 3492634866 (o da richiede tramite mail all'indirizzo [silvanacannistraci@libero.it](mailto:silvanacannistraci@libero.it) o all'indirizzo di posta elettronica certificata [silvanacannistraci@pec.it](mailto:silvanacannistraci@pec.it)).**

In ogni caso, il giorno che precede la vendita il deposito sarà possibile dalle ore 10:00 alle ore 12:00.

**L'offerta dovrà essere presentata, si ripete, in BUSTA debitamente CHIUSA e ANONIMA, pena la sua irricevibilità.**

**Sul frontespizio della busta, a cura del professionista o di un suo delegato che provvederà a ritirare la busta, verranno indicati esclusivamente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:**

- le generalità, previa identificazione, della persona che presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente);
- il nome del sottoscritto Professionista delegato alla vendita;
- la data fissata per la vendita.

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Tutte le buste pervenute entro la data sopra indicata saranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni di vendita.

**2. Ognuno, ECCEPITO IL DEBITORE**, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procuratore legale se munito di procura speciale notarile; i procuratori legali, muniti di procura speciale notarile, possono anche fare offerte per persona da nominare.

Il soggetto che presenta l'offerta può essere anche persona diversa dall'offerente.

**L'offerta, inserita nella busta e debitamente sottoscritta, va redatta in carta semplice con BOLLO DI € 16,00, nella forma di PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO, e dovrà necessariamente contenere:**

**A) Le generalità dell'offerente:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta ed al quale andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Inoltre:

- se l'offerente è coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della

famiglia e, in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati identificativi dell'altro coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà allegare certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di rappresentanza del sottoscrittore ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Dovranno essere altresì indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale).

**B) L'indicazione del numero della procedura esecutiva e del Professionista Delegato alla vendita.**

**C) I dati identificativi del bene per cui viene formulata l'offerta ovvero il lotto di riferimento.**

**D) L'indicazione del prezzo offerto**, che – come sopra precisato – potrà essere inferiore di un quarto rispetto al prezzo base d'asta: sarà valida, pertanto, l'offerta che indichi un prezzo almeno corrispondente al 75% del prezzo base e pari all'offerta minima ammissibile sopra indicata per ogni singolo lotto.

**E) L'indicazione del tempo di pagamento del saldo prezzo** che, a pena di inefficacia, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e salva la previsione di pagamento rateale.

**F) L'espressa dichiarazione, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e Dlgs n. 192/2005 e s.m.i., di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali delle condizioni di vendita, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;**

**G) In caso di offerta presentata da due o più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.**

**H) La 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, *ex art. 174 disp. Att. c.p.c.*).

**All'interno della busta chiusa contenente l'offerta, andranno allegati:**

1. Fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.  
Si precisa che:
  - 1.a) se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
  - 1.b) se l'offerente partecipa per conto di una società o di un ente, dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;
2. Assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a *“Trib. di Messina, Proc. n. 57/2018 R.G.E.- Avv. Silvana Cannistraci”*, di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**SI FA ESPRESSO AVVISO CHE:**

1. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.
2. **Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia;** l'offerente può versare anche una cauzione più alta.
3. **Ove l'offerta riguardi più lotti (come si dirà meglio al punto 7), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.**
4. **Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo:** resta salva la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore.
5. **Il sopra indicato termine massimo di 120 giorni per il saldo prezzo non è soggetto alla sospensione feriale,** così come disposto nella circolare Prot. N. 59 del 7 luglio 2022 emessa dal Tribunale di Messina, Seconda sezione, da considerarsi integrativa dell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita.
6. Per legge **l'offerta senza incanto è IRREVOCABILE;** l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, 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. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
7. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti simili posti in vendita nella medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però solo uno. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
8. Le offerte aventi un importo inferiore di oltre un quarto il prezzo base indicato saranno ritenute inefficaci.
9. Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire, come detto, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.
10. L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo nonché dei diritti e delle spese di trasferimento mediante bonifico o assegno bancario intestato come sopra, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. 385/93, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario, nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; si specifica che in tale caso soltanto l'80% dell'importo dovuto dovrà essere accreditato, nel termine fissato ai sensi dell'art. 574 c.p.c., in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura – come indicato di seguito nel punto 12 – a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.
11. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.
12. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare al professionista delegato, per mezzo di assegno bancario circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con l'indicazione del numero della procedura esecutiva o mediante versamento su conto corrente bancario

aperto a nome della procedura, la differenza tra quanto versato direttamente al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione;

13. Nel caso in cui venissero formulate più offerte valide (come già detto, è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto (il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello sopra indicato in riferimento ad ogni singolo lotto). In assenza, nel tempo stabilito preventivamente dal delegato, di ulteriori rilanci in aumento, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
14. Ove la gara non abbia luogo in assenza di adesione degli offerenti, si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e dei tempi di saldo prezzo). Si precisa che a tal fine saranno applicati i seguenti criteri: 1) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo; 2) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; 3) se le offerte sono tutte equiparabili, si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.
15. Nella vendita 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.
16. 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, sicché 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 dall'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.
17. L'aggiudicatario agli effetti del DM 22.01.2008 n. 37 e del Dlgs n. 192/2005 è s.m.i., dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente, già in sede di presentazione dell'offerta, la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica (laddove non risultino già allegate alla perizia di stima), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
18. L'immobile viene 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.
19. Se l'immobile fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del sottoscritto custode giudiziario.
20. 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 e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura.

21. A tale ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma per i diritti e le spese di trasferimento che verrà comunicata dal delegato:

Si avvisa che non si applicano agli atti di trasferimento derivanti da procedure esecutive immobiliari le ipotesi di:

- nullità degli atti giuridici, di cui all'art. 46 del T.U. n. 380/2001, relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 e privi di dichiarazione da parte dell'alienante degli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria, così come precisato nel V comma della citata disposizione normativa, e che *“l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”*;
- le nullità di cui all'art. 40, II comma, della Legge 47/1985, così come disposto nel VI comma di tale articolo.

Si avvisa, infine, che l'ufficio si riserva di non dar luogo ad aggiudicazione qualora:

- nel caso di unica offerta di importo inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello oggetto con un nuovo tentativo di vendita;
- 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.

\*\*\*\*\*

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o innanzi al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo Professionista Delegato alla vendita previo appuntamento presso lo Studio Legale sito in Messina, via I Settembre n.116, I piano, mentre **le operazioni di vendita** (apertura delle buste, deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) **si svolgeranno** – così come già sopra indicato – **giorno martedì 29 ottobre 2024, alle ore 10:30, presso la sala aste Edicom, sita in Messina, Via Solferino 29/Piazza Cairoli.**

#### PUBBLICITÀ:

Il presente avviso di vendita, come da ordinanza di delega, sarà pubblicato sull'albo del Tribunale di Messina e per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano *“Gazzetta del Sud”*, limitatamente ai lotti di valore superiore ad € 50.000,00 e, a rotazione, sui seguenti siti internet:

[www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it)

[www.normanno.com](http://www.normanno.com)

[www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it)

e sui siti:

[www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);

[www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it)

[www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)

Su tali siti potranno essere consultati l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita e la relazione di stima.

\*\*\*\*\*

**Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita il quale, essendo anche Custode giudiziario, provvederà ad accompagnare coloro che fossero interessati a prendere visione dei beni pignorati, previo appuntamento da concordare al numero di telefono 3492634866.**

**La richiesta di visita dovrà essere effettuata esclusivamente tramite prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>).**

\*\*\*\*\*

*Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e quanto disposto nell'ordinanza di nomina emessa dal Giudice dell'Esecuzione il 6 ottobre 2020 e successivo provvedimento del 27 maggio 2023.*

Messina, 04 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
alle operazioni di vendita  
Avv. Silvana Cannistraci

