

STUDIO LEGALE AVV. SILVANA CANNISTRACI
Via Pietro Castelli, 85 – 98122 Messina
Tell. 3492634866
Email: silvanacannistraci@libero.it
Pec: silvanacannistraci@pec.it

TRIBUNALE DI MESSINA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 20/2021 R. G. Es.

G.E. DOTT. DANIELE CARLO MADIA

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 dell'immobile pignorato infra descritto, nella procedura esecutiva sopra indicata, giusta ordinanza di nomina del Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Carlo Madia emessa in data 28 gennaio 2022 e notificata in pari data e provvedimento di proroga dell'08 settembre 2024, notificato il 09/09/2024,

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

AVVISA

Che giorno giovedì 13 febbraio 2025, alle ore 10:30, PRESSO LA SALA ASTE EDICOM, SITA IN MESSINA. VIA SOLFERINO 29/PIAZZA CAIROLI avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO dell'immobile di seguito descritto, costituente



LOTTO UNICO

TERRENO, PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ, SITO IN MESSINA, VIA CARRAI N. 11, FRAZIONE CONTRADA ARCIPESCHIERI, DELLA CONSISTENZA DI 180 MQ, RICADENTE INTERAMENTE IN ZONA B5B DEL VIGENTE P.R.G..

DATI CATASTALI: IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI MESSINA, AL FOGLIO DI MAPPA N. 113, PARTICELLA 1234 (CATASTO TERRENI), ENTE URBANO (DERIVANTE DA SOPPRESSIONE DELLA PRECEDENTE PARTICELLA 23 DEL FOGLIO 113).

DESCRIZIONE E STATO DEL BENE: il terreno si presenta come "un'area di cantiere in stato di abbandono, rialzata rispetto al manto stradale e delimitata da una catena i ferro" (confronta perizia allegata).

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

Il terreno costituente il Lotto unico è comunque meglio descritto nella relazione di stima e nell'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 nei quali risultano indicati i seguenti giudizi di conformità:

- **Conformità urbanistica/edilizia:** rinviando in merito a quanto indicato nell'allegata perizia di stima, si dà atto che il fabbricato con terreno aggraffato di foglio 113, part. 23, oggi non è

più esistente essendo stato oggetto di demolizione.

- **Conformità catastale:** l'immobile risultava non conforme alla planimetria catastale per le ragioni indicate in perizia, ma regolarizzabile. Si evidenzia in merito che l'esperto stimatore, come dallo stesso precisato nell'allegata perizia, "ha già provveduto ad eseguire la rettifica necessaria per la corretta individuazione catastale dei luoghi.", mediante tipo mappale n. ME0111117 in atti dal 20/12/2021 e Docfa n. ME0111381 in atti dal 21/12/2021.

PREZZO BASE D'ASTA: € 41.600,00 (euro quarantunomilaseicento//00);

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE, PARI AL PREZZO BASE RIDOTTO DI UN QUARTO (e, quindi, al 75% del prezzo base stesso): € 31.200,00 (euro trentunomiladuecento//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).

NOTIZIE URBANISTICHE.

Dalla relazione di stima a cui si rimanda, risulta che **il terreno ricade totalmente in zona "B5b"** (a prevalente presenza di edilizia degradata) **del vigente P.R.G.**, per le quali il suddetto strumento urbanistico prevede le seguenti prescrizioni: *"indice di fabbricabilità territoriale: B5a: It=1,2 mc/mq B5b: It=3,00 mc/mq Altezza massima numero massimo di piani fuori terra, compreso eventuale portico: B5a: m 7,50 con 2 piani fuori terra B5b: m 11,00 con 3 piani fuori terra. Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all'art 20 delle Norme Tecniche DI Attuazione. I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 5.000 per le zone B5a e di mq 2.000 per le zone B5b. Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art.20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 5.000 per le B5a e mq 2.000 per le B5b. Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nelle zone B5a ricadenti all'interno della fascia di cui all'art.15 lett.a della L.R. n. 78/76, non è consentita alcuna nuova edificazione o incremento dell'edificio esistente e pertanto in esse l'indice edificabilità è pari a quello già esistente".*

La perizia di stima e la sua integrazione sarà consultabile 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 o all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 ritirarla, 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.

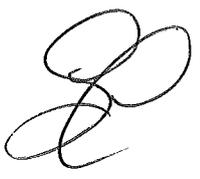
2. Ognuno, ECCETTO IL DEBITORE, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procuratore speciale.

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 rappresentante di persona giuridica o 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).

- un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art.579 comma 3° c.p.c. è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

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.

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. 20/2021 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. 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.

4. **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.
5. 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.
6. Le offerte aventi un importo inferiore di oltre un quarto il prezzo base indicato saranno ritenute inefficaci.
7. Il pagamento del saldo prezzo e delle spese 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.
8. 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 10 – 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;
9. 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.
10. 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.
11. 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 assenza, nel tempo stabilito preventivamente dal delegato, di ulteriori rilanci in aumento, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
12. 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 accompagna 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.

13. 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.
14. Gli interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. Se l'immobile fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del sottoscritto custode giudiziario.
19. 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.
20. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, diritti e spese conseguenti al trasferimento nella misura 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 giovedì 13 febbraio 2025, alle ore 10:30, presso la sala aste Edicom, sita in Messina, via Solferino 29/Piazza Cairoli.**

PUBBLICITÀ:

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sull'albo del Tribunale di Messina, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a rotazione, sui seguenti siti internet:

www.tempostretto.it

www.normanno.com

www.messinasportiva.it

www.asteannunci.it (sul quale verrà pubblicata anche la relazione di stima)

www.asteavvisi.it

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

www.tribunalemessina.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 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 e nell'ordinanza di proroga.

Messina, 20 novembre 2024

Il Professionista Delegato alle
Operazioni di vendita
Avv. Silvana Cannistraci

