



DANILO BURGIO  
AVVOCATO

## TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

*Seconda sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

PROC. ESEC. IMM. N. 42/2022

- AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO -

Il sottoscritto Avv. Danilo Burgio, professionista delegato nella procedura esecutiva, recante n.R.G.Es.IM 42/2022, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Messina, Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con ordinanza del 04.12.2023, visti gli artt. 591 *bis* e 570 e *ss.* c.p.c., così come novellati dal D.L. n. 83/2015, poi convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015

### AVVISA

che, in data **24 MAGGIO 2024, ORE 10:00**, presso lo studio professionale del Professionista Delegato in Messina, via Sant'Agostino, 24, si procederà al **primo tentativo di vendita senza incanto dell'immobile - *infra* descritto** - di cui alla procedura esecutiva n. 42/2022 R.G.E. incoata presso il Tribunale di Messina.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I locali oggetto della presente procedura esecutiva – identificati al **foglio 2, particella 181 sub. 3** del catasto fabbricati del Comune di Giardini Naxos (ME), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, della superficie commerciale di 96,86 mq – sono siti in Giardini Naxos, via Umberto I, 348 (in atti al n. 362), piano I, cui si accede mediante una scala interna ad uso escluso del medesimo immobile e si compone di tre camere più servizi. Dal vano ripostiglio si accede ad un sottotetto realizzato in parziale difformità alla concessione edilizia nel 2005.

**L'immobile è attualmente occupato in forza di un contratto di comodato oneroso precario stipulato con la Procedura esecutiva.**

Le unità immobiliari in parola hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- Iscrizione n. 18968/3026 del 14.06.2010 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28.05.2010 rep. 11397/6707 Notaio P. Patanè a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. – capitale € 150.000 Totale € 300.000;
- Trascrizione nn. 17352/13339 del 18.7.2017 atto giudiziario nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 21.06.2016 Rep. n. 20159/2016 emesso dal Tribunale di Catania;
- Trascrizione nn. 7711/6205 del 23.03.2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.03.2022 Numero di rep. 584 da Uff. Giud. CDA di Catania a favore di Red Sea SPV srl.

Dalla CTU si legge che “l’immobile realizzato in data antecedente al 1967, così come indicato nelle uniche documentazioni presenti presso UTC di Giardini Naxos, è stato interessato da lavori realizzati in forza:

- della concessione edilizia prat. 50/1996 registro concessioni n. 2 del 17/02/2005 avente come oggetto: “PROGETTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CONSOLIDAMENTO STATICO, DELL’IMMOBILE SITO IN VIA UMBERTO I° N. 348”, rilasciata a condizioni che vengano rispettati, tra l’altro, le prescrizioni “...omissis Visto che U.T.C. nella seduta di C.E.C. del 14/05/1997 ha espresso parere positivo a condizione che venga abbassato il tetto e che la gronda orizzontale venga realizzata sul retro del cornicione; Visto che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14/05/1997 ha, in merito, espresso parere positivo a condizione che l’altezza del tetto al colmo sia quella indicata nella sezione corretta e che vengano mantenuti e/o realizzati i cornicioni di bordo di pari altezza su i due fronti ....omissis”
- AUTORIZZAZIONE del Genio Civile di Messina U.O.B. N° 4 US 10 prot. N° 8407 del 26/05/2005 avente per oggetto, Lavori di rifacimento della copertura di f.to in muratura a due elev. F.t. oltre piano sottotetto in Via Umberto 348

- AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE STRUTTURALE del Genio Civile di Messina U.O.B. N° 4 – U.3 prot. N° 5610 del 24/04/2006 avente per oggetto, Lavori di rifacimento della copertura a tetto in un fabbr.to in muratura esistente a due elev. F.t. con copertura a tetto sito in Via Umberto n° 348”

L’immobile presenta pertanto:

- 1) difformità edilizie **non** regolarizzabili<sup>1</sup>
- 2) difformità catastali regolarizzabili<sup>2</sup>;
- 3) difformità urbanistiche **non** regolarizzabili<sup>3</sup>;
- 4) conformità dati catastali/atto.

I costi di ripristino allo *status quo ante* – già detratti dal prezzo di vendita – sono stati stimati approssimativamente in € 50.000.

Per i dettagli, si rinvia espressamente alla CTU redatta dal consulente della Procedura, Ing. Alessio Saccà

Ai fini della vendita, in ottemperanza all’ordinanza del G.E. del Tribunale di Messina, **si precisa che:**

1) **LOTTO UNICO:** unità immobiliari identificati I locali oggetto della presente procedura esecutiva – identificati al **foglio 2, particella 181 sub. 3** del catasto fabbricati di Giardini Naxos (ME), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, della superficie commerciale di 96,86 mq – sono siti in Giardini Naxos, via Umberto I, 348 (in atti al n. 362), piano I;

<sup>1</sup> Dalla CTU: “...sulla scorta dell’analisi dei fascicoli presenti e ritirati presso gli Uffici del Genio Civile di Messina e all’UTC del Comune di Giardini Naxos, nonché dal sopralluogo effettuato presso l’immobile, si sono riscontrate gravi difformità di quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Giardini con la concessione edilizia sopra menzionata, ed in particolare: 1. L’altezza del colmo non è di m 1,75 così come prescritta dal Comune di Giardini Naxos in sede di Concessione Edilizia, ma misura circa m 2,45, 2. Le falde del tetto non partono dal piano di calpestio del piano sottotetto, 3. il solaio di calpestio del piano sottotetto non rientra tra le opere autorizzate dal genio civile, 4. la scala di accesso al piano sottotetto non risulta nel progetto autorizzato in Concessione Edilizia e nel progetto autorizzato dal Genio Civile di Messina, 5. nel piano sottotetto la ditta ha realizzato un mini appartamento collegato tramite la scala di cui al punto 3, composto da un vano soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere da letto (vedasi allegato fotografico). Detti locali prendono luce ed aria da lucernai e da una verandina (non autorizzati), 6. non è stata rispettata la prescrizione presente in concessione edilizia “...che vengano mantenuti e/o realizzati i cornicioni di bordo di pari altezza su i due fronti ....omissis”. è parere quindi dello scrivente, viste le prescrizioni della commissione edilizia, la non applicabilità dell’art. 34 del DPR 380/2001 recepito con modifiche dall’art. 13 della LR 16/2016 e s.m.i., e che quindi i luoghi vanno ripristinati allo stato del progetto autorizzato. Tale parere è riferito alla data della presente perizia. L’immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. **Ripristino allo stato autorizzato – si stima un costo approssimativo: € 50.000,00**”

<sup>2</sup> Dalla CTU: “...realizzazione di un piano sottotetto e intestazione parziale”

<sup>3</sup> v. punto 1

**2) IL PREZZO BASE** della vendita, determinato secondo le risultanze della Consulenza Tecnica d'Uffici, nonché la misura minima dell'aumento delle offerte (in caso di gara *ex art. 573 c.p.c.*) vengono così fissati:

**Base d'asta € 145.598,89; rilancio minimo di € 5.000,00**, in caso di gara.

Si precisa che l'offerta sarà efficace solo se pari almeno al 75% del prezzo a base d'asta ovvero pari ad € 109.199,16;

**3) LE OFFERTE D'ACQUISTO, IRREVOCABILI AI SENSI DELL'ART. 571 C.P.C.**, sottoscritte ed in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate *brevi manu* allo scrivente professionista delegato presso il suo studio professionale, sito in Messina, via Sant'Agostino, 24, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita (23 maggio 2024 dalle 9:30 alle 12:00) e, negli altri giorni, nel medesimo luogo, previo appuntamento da concordare con il professionista, ai seguenti recapiti: [avv.daniloburgio@gmail.com](mailto:avv.daniloburgio@gmail.com); ufficio n. 090.3697630**, nel rispetto dei giorni non festivi e degli orari di apertura al pubblico.

**Le offerte – redatte nella forma di “proposta irrevocabile di acquisto”, in carta semplice e munite di marca da bollo da € 16,00 - dovranno contenere:**

**3a)** l'indicazione del numero della procedura;

**3b)** l'indicazione del professionista delegato;

**3c)** l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e, ove vi fossero più lotti, del lotto di riferimento; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita nella medesima procedura, in una stessa udienza, potrà fare offerta valida dichiarando di volerne acquistare solo uno; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

**3d)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad una somma pari al 75% del prezzo base per come sopra indicato;

**3e)** del tempo e del modo del pagamento, - che dovrà avvenire **entro centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione (termine suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), pena la decadenza - e di ogni

altro elemento utile alla valutazione dell'offerta nonché della dichiarazione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, con avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria;

**3f)** dei dati identificativi dell'offerente (allegando copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità o certificato camerale aggiornato) quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (che non potrà essere persona diversa dall'offerente e che dovrà essere presente nel luogo dell'esperimento della vendita, nella data ed all'ora sopra specificati); se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del 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 essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

**3g) l'espressa dichiarazione di avvenuta presa visione della perizia di stima in atti, dell'ordinanza di vendita e delle disposizioni generali sulle condizioni della vendita;**

**3h)** essere corredate, a titolo di cauzione, da un **assegno circolare bancario non trasferibile intestato** "*Proc. Es. imm. n. 42/2022 R.G.E.s. Trib. Messina c/o Avv. Danilo Burgio*", di **importo non inferiore** - a pena di inefficacia - **al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), che verrà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di decadenza, e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta stessa. L'offerente potrà versare anche una cauzione maggiore. La medesima cauzione potrà, altresì, essere versata a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura (iban: **IT53F0342616500CC0010004716** - causale "*versamento cauzione*"). Qualora la cauzione fosse versata a mezzo bonifico bancario, essa dovrà risultare accreditata sul conto della procedura al momento della apertura delle buste, pena l'esclusione;

**3i) l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, sul retro della quale dovranno essere indicati solo i seguenti dati: il nome ed il cognome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esperimento della vendita.**

**4)** sussiste la possibilità per gli eventuali interessati, di **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.

**In ogni caso, l'offerente sarà tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita, sicché, in caso di mancata presentazione, 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 alla gara sulla base dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto.

Ove la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e 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 accompagni 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.

In ogni caso, 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 si dovesse ravvisare la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; b) in 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 partecipando, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

**Non verranno, in ogni caso, prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto a quello di aggiudicazione.**

5) In data **24 MAGGIO 2024, alle ore 10:00**, presso lo studio professionale del Professionista Delegato in Messina, via Sant'Agostino, 24, alla presenza del medesimo professionista, si procederà all'apertura delle buste, contenenti le offerte; in pari data, successivamente all'apertura delle buste, si delibererà sulle stesse offerte, sentite le parti ed i creditori eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

In caso di mancanza di offerte ricevibili, si provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 599 c.p.c., previa autorizzazione del Giudice.

**6) L'AGGIUDICATARIO, A PENA DI DECADENZA e conseguente perdita della cauzione, entro e non oltre il termine di centoventi giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, attesa la presenza di un creditore fondiario, dovrà effettuare il pagamento della somma corrispondente al prezzo d'acquisto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, secondo le modalità di cui all'art. 41 del TU n. 385/1993 e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito, direttamente al creditore, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato. L'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, l'ulteriore somma corrispondente alle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal Professionista medesimo, tenuto conto della tipologia dell'acquisto, fatta salva l'eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità, a mezzo asegni circolari bancari non trasferibili intestati alla "Proc. Es. imm. n. 42/2022 R.G.Es. Trib. Messina c/o Avv. Danilo Burgio".**

**7) 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 presente vendita, in quanto vendita forzata, è esclusa dall'ambito di applicazione delle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità del bene venduto, né potrà essere revocata per alcun altro motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità del bene venduto ed eventuali altri oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o, ancora, eventuali spese condominiali, relative all'anno corrente ed all'anno precedente il momento dell'acquisto, che non siano state pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nelle perizie estimative in atti, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo, indennità e riduzione di prezzo, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella valutazione estimativa dei beni.

L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali in ordine agli impianti, dispenserà 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 volere assumere direttamente tali incombenze.

**Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; formalità pregiudizievoli che, ove esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese della Procedura.**

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso delle spese generali) è, invece, a carico dell'aggiudicatario; a tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma che verrà prudenzialmente quantificata e comunicata dal professionista delegato, con la precisazione che ove detta somma dovesse risultare insufficiente,**



l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'immobile dovesse essere occupato dal debitore o da terzi non muniti di titolo, la liberazione del compendio sarà effettuata, salvo esonero, a cura del Professionista delegato e custode.

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 di vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio professionale in Messina, via Sant'Agostino, 24.

Del presente avviso sarà, inoltre, data pubblicità legale:

- mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;

- mediante pubblicazione – a cura di Edicom servizi - sui seguenti siti

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

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

3) <http://www.asteannunci.it>;

5) <http://www.asteavvisi.it>;

6) [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it);

7) [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)

**Si precisa, infine, che l'eventuale visita dell'immobile in vendita potrà essere richiesta solo ed esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, al seguente indirizzo:**

- [Portale delle Vendite Pubbliche](https://tinyurl.com/42-2022-TRME-I)

(<https://tinyurl.com/42-2022-TRME-I>) il cui link – **attivo entro giorni 45 dalla vendita** – è raggiungibile anche da smartphone attraverso il seguente QR code:



**Ogni altra informazione circa le modalità di presentazione di offerta irrevocabile d'acquisto potrà, invece, essere fornita presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento da concordarsi tramite i seguenti recapiti:**

- Inviando una email al Custode all'indirizzo: [avv.daniloburgio@gmail.com](mailto:avv.daniloburgio@gmail.com)
- Telefonando al n. di studio 090.3697630 (orari di ufficio).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa, in ogni caso, riferimento ai provvedimenti in atto concernenti la vendita ed alle norme di legge in materia.

Messina, lì 11.03.2024

Avv. Danilo Burgio, n.g.  
