

Esecuzione n. 299/2013 R.G.E.I.

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Custode Giudiziario: Avv. Salvatore Arlotta

Delegato alla vendita: Avv. Salvatore Arlotta

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Salvatore Arlotta,

- vista l'ordinanza emessa in data 15.04.2024 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 299/2013 R.G.E.I. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

- considerato che occorre procedere alla predisposizione di un nuovo tentativo di vendita secondo le modalità prescritte nella suddetta ordinanza, dal momento che il secondo tentativo di vendita senza incanto, espletato in data 31.01.2026, ore 17,00, è andato deserto,

AVVISA

che il giorno **28 APRILE 2026, ALLE ORE 17.00, PRESSO LO STUDIO LEGALE MELAZZO SAIJA & ASSOCIATI, SITO IN MESSINA, VIA ENZO GERACI IS. 78 N. 23**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita **senza incanto** del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Barbara Arnao ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute, nella stessa data e luogo, alle ore 16,30, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

LOTTO UNICO COMPOSTO DA: LA QUOTA DI 1/1 DELLA NUDA PROPRIETÀ di appartamento sito in Messina, Via Sofia Idelson 4, frazione Contrada Ciaramita, quartiere Villaggio Annunziata, ubicato ne lcondominio denominato "Cooperativa Sperone", posto al piano terzo, scala F. int. 6, della superficie commerciale di 116,18 mq e di un'altezza interna di 2,70 m. L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica suddiviso in quattro scale e realizzato con struttura portante di maglie di pilastri e travi in cemento armato ed edificato in regime di edilizia pubblica convenzionata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971. L'immobile **è censito in catasto dei**

fabbricati del Comune di Messina al foglio 99 particella 996 sub. 8, partita 71517, zona censuaria 2, categoria, A/2, classe 10, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro.

In merito alle pratiche edilizie, il C.T.U. ha dato atto dell'esistenza della Concessione edilizia n. C.E. 8239/1985 e successive varianti, intestata alla Cooperativa Sperone, per lavori di progetto per la costruzione di un complesso residenziale convenzionale agevolata, rilasciata il 17/01/1985 con il n. 8239 di protocollo. L' Ultima Concessione Edilizia è la n. 13367/11477 bis del 09/04/1996 integrativa Art. 9 L.R. 37/1985 N. 26779, intestata a Cooperativa edilizia Sperone, per lavori di diversa distribuzione interna, presentata il 23/10/1997 con il n. 26779 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**. Per quanto concerne il giudizio di conformità, il C.T.U. ha rilevato, quindi, lievi difformità tra lo stato autorizzato e quanto riscontrato sui luoghi, difformità regolarizzabili mediante pratica CILA in sanatoria L'immobile risulta essere, quindi, non conforme, ma regolarizzabile, con costi di regolarizzazione quantificati dal tecnico in circa €. €2.000,00.

In merito alla situazione catastale, il C.T.U. ha rilevato la mancata trascrizione dell'usufrutto regolarizzabile mediante voltura per intestazione e lievi difformità distributive interne, quest'ultime regolarizzate dal tecnico mediante inoltro di pratica DOCFA.

In merito alla situazione urbanistica, il C.T.U. ha non rilevato l'esistenza di alcuna difformità. In data 8/3/2024, è stato, altresì, redatto dall'Ing. Barbara Arnao l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile *de quo*, cui è stata attribuita la categoria energetica "A1" - codice identificativo: 20240308-083048-13795. E' in corso l'aggiornamento degli oneri condominiali insoluti. L'immobile risulta essere occupato da un soggetto terzo, in virtù della costituzione, in suo favore, del diritto di usufrutto, giusta atto Notarile dell'11/09/2002, trascritto in data 24/09/2002. **L'usufruttuario è nato nell'anno 1931.**

Prezzo base d'asta: **Euro 95.000,00 (novantacinquemila/00)**

Offerta minima ammissibile: **Euro 71.250,00 (settantunomiladucentocinquanta/00)**

Offerta minima in aumento: **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in carta semplice con bollo di € 16,00, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso lo Studio Legale Melazzo Saija & Associati, sito in Messina, Via Enzo Geraci ls. 78 n. 23, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato, oltre al nome del Professionista delegato, le generalità di chi deposita

materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui viene fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio (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 - art. 174 disp. att. c.p.c.), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerta fosse sottoscritta da più soggetti occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali) nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 6. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c.. 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;
- il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**;
- il termine di pagamento del saldo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni (termine massimo, salva la possibilità di indicarne un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.
- la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale – la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (o del legale rappresentante della Società) nonché, **LA CAUZIONE, DI IMPORTO PARI AL 10 PER CENTO DEL PREZZO OFFERTO (E NON DEL PREZZO BASE D'ASTA), CHE SARÀ TRATTENUTA IN CASO DI RIFIUTO DELL'ACQUISTO.** La cauzione potrà essere versata secondo le seguenti modalità

alternative: - a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 299/2013 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Salvatore Arlotta"*, assegno da allegare all'offerta;

- a mezzo bonifico, con la causale *"Versamento cauzione"*, da eseguire sul conto corrente della procedura esecutiva, acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. – Gruppo BNP PARIBAS,

intestato a *"Proc. 299/2013 R.G.E.I. Trib Messina"*, **IBAN:**

IT98G010051650000000012009, allegando all'offerta la copia della ricevuta di tale bonifico regolarmente quietanzata, il cui accredito sul detto rapporto di conto corrente dovrà risultare già al momento dell'apertura della busta;

4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile per legge. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche se vi fosse un unico offerente, salvo il caso di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c.. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo. Se invece l'offerta dell'assente fosse l'unica efficace, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza.

5) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Ove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita di tutte le somme versate.

6) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara e qualora 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 accompagna 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto rispetto a quello di aggiudicazione. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora: a. Nel caso di unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; b. 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;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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; 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 dalla 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. L'immobile verrà 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.

Ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice

dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso lo Studio Legale Melazzo Saija & Associati, sito in Messina, Via Enzo Geraci is. 78 n. 23. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode e Professionista delegato alla vendita Avv. Salvatore Arlotta presso lo Studio Legale Melazzo Saija & Associati, sito in Messina, Via Enzo Geraci Is. 78 n. 23 (tel: 090/2932021 – Fax: 090/2929974); l'ufficio è aperto al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì non festivi dalle ore 16.00 alle ore 19.00). La visita del bene dovrà essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>). Il presente avviso verrà pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, a norma dell'art. 490 c.p.c. ed ai sensi dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., sui siti internet www.messinasportiva.it, www.tribunale.messina.it, www.asteanunci.it, www.astearvvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, sui quali dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima. Sul Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati e sulla Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed digitale.

Messina, 2 febbraio 2026.

Il Professionista delegato

Avv. Salvatore Arlotta