TRIBUNALE DI MESSINA
- II SEZIONE CIVILE -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il professionista delegato

Vista l'ordinanza emessa in data 11.1.2021 dal giudice dell'esecuzione dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano nella procedura esecutiva immobiliare n. 312/2017 R.G.E con la quale il sottoscritto professionista è stato delegato per le operazioni di vendita;
accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

AVVISA

che si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile in calce descritto alle seguenti condizioni:
il compendio pignorato sarà posto in vendita senza incanto in un unico lotto;
il prezzo a base d'asta, per l'unico lotto, nell'ultimo avviso di vendita è stato pari ad euro 82.182,60 così determinato: euro 86.507,99 (ottantaseicinquecentosette,99) prezzo della sesta vendita detratto il 5% pari ad euro 4.325,40; l'offerta minima non avrebbe potuto essere inferiore ad euro 61.636,94;
che la relazione a Struttura Ultimata Parziale, a firma del Direttore dei Lavori e di tutte le tavole tecniche che descrivono nel dettaglio le porzioni di rinforzo ed irrigidimento strutturale previsti per i pilastri e le travi dell'intero fabbricato nel quale insiste l'immobile staggito prevede l'obbligatorietà dell'intervento di rinforzo e irrigidimento strutturale e delle lavorazioni connesse relativamente ai piani non ancora ultimati nell'immobile stesso;
che il CTU incaricato ha stimato il costo dei predetti lavori da decurtarsi dall'importo a base d'asta del compendio pignorato come da computo metrico che si allega per un costo totale di euro 35.438,19 da detrarsi al prezzo a base d'asta;
con provvedimento del 4.9.2025 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto di procedere ponendo a base d'asta il prezzo già indicato nell'ultimo avviso di vendita decurtato dell'importo del costo dei lavori di rinforzo e irrigidimento strutturale quantificati dall'esperto stimatore;
che alla luce di quanto sopra il prezzo a base d'asta è pari ad euro 46.744,41 (quarantaseimilasettecentoquarantaquattro,41) così determinato: euro 82.182,60 prezzo della settima vendita detratto euro 35.438,19 costo lavori di rinforzo così determinati:
Importo dei lavori a base d'asta:

Computo Metrico Estimativo	€ 23.125,63
IVA sui lavori 10%	€ 2.312,56
Onorario Professionista (compresi oneri fiscali e contributi)	€ 8.500,00
Spese presentazione istanze presso Urbanistica e Genio Civile	€1.500,00

l'offerta minima non può essere inferiore ad euro 35.058,30;
le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente alla vendita presso lo studio del professionista delegato sito in Messina, via Sant'Agostino n. 23 ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, da espletarsi ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c., avranno luogo il giorno 15 GENNAIO 2027 ore 16.00, presso lo studio del professionista sito in Messina, via Sant'Agostino n. 23 mentre le buste saranno aperte, nello

stesso giorno e nello stesso luogo, alla presenza degli offerenti, alle ore 16.00;
non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo le ore 12.00 del 14 GENNAIO 2026;
nel caso di gara, i rilanci minimi saranno pari ad euro 1.500,00.

Il procedimento di vendita

Le modalità di presentazione delle offerte:

– le offerte di acquisto dovranno essere redatte in carta semplice con bollo di € 16.00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sito in Messina, via Sant'Agostino n. 23 entro le ore 12.00 del giorno 14 GENNAIO 2027; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
– l'offerta dovrà contenere:
a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato 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; in caso di offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, co. 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. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c. l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore all'offerta minima pari al prezzo per il quale si svolge l'esperimento di vendita ridotto di un quarto;
d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo indicato dal giudice nella ordinanza di delega pari a giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione, resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve;
e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
– nel depositare l'offerta, l'offerente è tenuto a dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c;
– all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 312/2017 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Anna Prestifilippi*", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta;

Lo svolgimento del procedimento:

– salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e, pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
– qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al

rilancio minimo come sopra determinato;
– se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).
La deliberazione sulle offerte avverrà secondo quanto previsto dagli artt. 572 e 573 c.p.c. e, comunque, in conformità alle indicazioni contenute nella ordinanza di delega.
La regolamentazione della fase successiva alla aggiudicazione:
– l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante consegna al sottoscritto professionista delegato di assegni circolari non trasferibili a lui intestati;
– in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
– in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
– ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del d.lgs., nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
La disciplina della vendita forzata in generale:
- la presentazione delle offerte 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 della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) 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, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che – laddove non risulti già allegata alla perizia

di stima – la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- le spese derivanti dal trasferimento dei beni (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 dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ulteriori informazioni

È stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio e la stessa sarà allegata al decreto di trasferimento;
Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega, sul sito internet www.astalegale.net;
La destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è la seguente: zona B1 - Residenziali del Centro Urbano (art. 36) Norme tecniche;
La situazione urbanistica del bene è la seguente:
- Concessione Edilizia n.11056 del 12/07/1991 presentata in data 12/07/1991, prot. n.11056 rilasciata in data 26/09/1991 - n. prot. 25214/21267.
- Concessione Edilizia 12080/11056/bis presentata in data 23/06/1993 - n. prot. 12080/11056/bis rilasciata in data 10/03/1994 - n. prot. 6368/5534.
- Concessione Edilizia n. 13248/11056/ter presentata in data 29/01/1996 prot. n. 13248/11056/ter rilasciata in data 29/10/1999 - n. prot. 28355/23364.
- Perizia Giurata di conformità del direttore dei lavori arch. Dario La Fauci alla Procura di Messina il presentata in data 19/09/1998.
- Certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in data 19/11/2000 - n. prot. 13825.
- Cambio di destinazione d'uso da negozio a deposito Denuncia Inizio Attività (DIA) presentata in data 09/11/2010 - n. prot. 285928.
- dell'intervento di rinforzo e irrigidimento strutturale e delle lavorazioni connesse relativamente ai piani non ancora ultimati, D.L. e regolarizzazione finale del fabbricato presso gli uffici competenti (Urbanistica e Genio Civile di Messina).

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato avv. Anna Prestifilippi con studio in Messina, via Sant'Agostino n. 23 tel/fax 090 9561366, email avv.annaprestifilippi@gmail.com al quale è possibile richiedere maggiori informazioni sulla vendita, con espresso avviso che la visita del bene deve essere richiesta previo appuntamento.

Descrizione dell'immobile

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 un immobile sito in Messina, via Industriale n. 106-

108. Il locale di che trattasi è un negozio (C/1) adibito a locale deposito ed ufficio, che si disloca su due piani interrato e terra; composto al piano interrato da un ampio locale ed un piccolo disimpegno che conduce all'ascensore condominiale. Il piano terra è composto da un vano oblungo adibito sia a deposito che ufficio, da un disimpegno, da un ripostiglio e da un locale wc. L'immobile ha accesso autonomo da via Industriale e dallo spazio di accesso all'area predisposta a parcheggio condominiale. I due livelli sono collegati da una scala interna di pertinenza esclusiva. L'immobile confina: il piano interrato con terrapieno da tutti i lati, il piano terra con la detta via Industriale, con androne di ingresso, con fabbricato in condominio, con area a parcheggio retrostante e con corridoio di accesso alla sopradetta area a parcheggio.
Il Negozio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa Mq 146,06.
Identificato al catasto fabbricati al foglio 229 mappale 346 subalterno 15, categoria C/1, classe 11, superficie catastale 123 mq, composto da vani 97 mq, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 4.473,60.
L'edificio è stato costruito nel 1991.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 106 e 108 di interno, ha un'altezza interna tra il pavimento ed il soffitto di circa mt 3,50 al piano terra e mt 2,80 al piano interrato. Sono necessari interventi di rinforzo e irrigidimento strutturale e lavorazioni connesse relativamente ai piani non ancora ultimati, D.L. e regolarizzazione finale del fabbricato presso gli uffici competenti (Urbanistica e Genio Civile di Messina).
Messina, 5.10.2026

Il professionista delegato
Avv. Anna Prestifilippi