AVVOCATO
ALESSANDRO ARENA
Viale Principe Umberto, 79/D - isol. 238/C
98122 Messina - Tel/Fax: 090 - 2924150
Pec.: alessandro.arena@pec.giuffre.it
Mail: studioalessandroarena@gmail.com

TRIBUNALE DI MESSINA

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI

Giudice dell'esecuzione Dott. Paolo Petrolo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

QUARTO TENTATIVO DI VENDITA

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 65/2018 R.G.Es.

Promosso da: DoBank S.p.a, oggi Belgirate Securitisation S.r.l., e per essa, doValue S.p.a. contro [redacted]

Il sottoscritto Avv. Alessandro Arena, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina in data 15 settembre 2025;

visti gli artt. 569 c.p.c. e seguenti

RENDE NOTO

Che il giorno 25 febbraio 2027, fino alle ore 12:00 è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la vendita senza incanto, e che il **giorno 26 febbraio 2027** alle ore 16:00, presso lo studio professionale dell'Avv. Alessandro Arena, sito in Messina, Viale Principe Umberto n. 79/D, si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. della seguente unità immobiliare, come di seguito descritta:

DESCRIZIONE UNICO LOTTO

LOTTO 1 – Proprietà (piena: 1000/1000) dell'unità immobiliare sita in Messina, viale Aranci is. 9, quartiere Viale Giostra, della superficie commerciale di 58,40 mq.

Sito al piano secondo di un edificio sviluppato su due piani, costruito nel 1939, l'immobile è costituito da numero 3 vani più accessori e più precisamente: da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un w.c., disimpegno e ripostiglio, e da un terrazzino comune di accesso all'immobile. L'appartamento si presente in uno stato di manutenzione mediocre. Non vi è la presenza di infiltrazioni e umidità. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. al foglio 108, p.lla 514, sub. 50, catasto fabbricati, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4.

Si specifica che erano state rilevate difformità nella distribuzione di spazi interni, regolarizzate successivamente mediante DOCFA per variazione catastale presentata dal CTU Forestieri,

AVVOCATO
ALESSANDRO ARENA
Viale Principe Umberto, 79/D - isol. 238/C
98122 Messina - Tel/Fax: 090 - 2924150
Pec.: alessandro.arena@pec.giuffre.it
Mail: studioalessandroarena@gmail.com

registrata in data 29/05/2019, con prot. ME0061804/2019. Risulta agli atti attestazione di prestazione energetica redatta in data 27 maggio 2019.

****

La perizia sull'immobile è stata redatta dal tecnico incaricato CTU Marco Forestieri ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene;

L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori esecutati.

IRREGOLARITA' URBANISTICHE

Dal Consulente tecnico d'ufficio sono state evidenziate, in perizia, le seguenti difformità:

1- "*Diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: art. 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 3, comma 5, L.R. 10 agosto 2016 n. 16), regolarizzabile mediante Deposito, presso il SUE di Messina, del modello CIL, per un costo totale di regolarizzazione pari ad euro 1.000,00 (tempistiche: 30 gg).*"

All'uopo si rammenta che ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche, l'aggiudicatario ha il termine di 120 giorni, decorrenti dalla notifica del decreto di trasferimento, per sanare le irregolarità.

****

Il PREZZO BASE D'ASTA è stabilito in euro 33.318,45

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: euro 1.000,00

Ai sensi dell'art. 570, comma 2, c.p.c., saranno considerate efficaci le offerte pari ad almeno il 75% del prezzo base d'asta sopra indicato.

****

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta, da depositare **entro le ore 12:00 del giorno 25 febbraio 2027 (giorno antecedente la vendita**), presso lo studio del Professionista delegato, in Messina, Viale Principe Umberto is. 238/C, n. 79/D (Recapito telefonico: 090-2924150 / 340-7479552), va redatta in carta semplice con **bollo di € 16,00**, in **busta chiusa**, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile

AVVOCATO
ALESSANDRO ARENA
Viale Principe Umberto, 79/D - isol. 238/C
98122 Messina - Tel/Fax: 090 - 2924150
Pec.: alessandro.arena@pec.giuffre.it
Mail: studioalessandroarena@gmail.com

e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) nonché distinta del bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN: IT88A0342616500CC0010012997), ovvero assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "Procedura Es. Imm. N. 65/2018 Tribunale di Messina - Professionista delegato Avv. Alessandro Arena", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), somme che verranno trattenute in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti (come si dirà meglio più avanti), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Sulla busta dovranno essere indicati soltanto il nome del Professionista delegato, la data di vendita e le generalità di chi deposita materialmente (che può anche essere persona diversa dall'offerente). Nessuna altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposto sulla busta.

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

L'offerta deve altresì contenere la dichiarazione di voler dispensare, dichiarandosi edotto 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, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta dovrà inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui 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.

AVVOCATO
ALESSANDRO ARENA
Viale Principe Umberto, 79/D - isol. 238/C
98122 Messina - Tel/Fax: 090 - 2924150
Pec.: alessandro.arena@pec.giuffre.it
Mail: studioalessandroarena@gmail.com

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi. Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente. Se l'offerente è coniugato e 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. Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la 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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, con avvertenza che ove esso fosse insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 20 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato - salva la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. In caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempimenti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q., su libretto di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), 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 si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si

AVVOCATO
ALESSANDRO ARENA
Viale Principe Umberto, 79/D - isol. 238/C
98122 Messina - Tel/Fax: 090 - 2924150
Pec.: alessandro.arena@pec.giuffre.it
Mail: studioalessandroarena@gmail.com

aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. 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. In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c. con offerte minime in aumento non inferiori ad euro 1.000,00 del prezzo indicato dal migliore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto 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 offerto, con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una 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.

Si avvisa altresì che 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 ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

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. Gli immobili vengono venduti liberi 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; se occupati dal debitore o da terzi

AVVOCATO
ALESSANDRO ARENA
Viale Principe Umberto, 79/D - isol. 238/C
98122 Messina - Tel/Fax: 090 - 2924150
Pec.: alessandro.arena@pec.giuffre.it
Mail: studioalessandroarena@gmail.com

senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

Ai sensi del D.M. 22/01/2008 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.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente. Si precisa che l'amministratore condominiale ha specificato un debito pari ad euro 523,56 (per gli anni 2025-2026).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Al presente avviso sarà data pubblicità, entro il termine di cui all'art. 490 c.p.c., mediante:

a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

b) pubblicazione unitamente a copia della ordinanza di vendita ed alla relazione di stima sul sito internet www.tempostretto.it , www.astalegale.net;

Messina, 10 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Alessandro Arena