

Tribunale di Messina

Procedura esecutiva n. 118/05 R.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Dott.ssa Luisa Calogero, Notaio in Messina, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati infra descritti, dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. Daniele Carlo Madia, con ordinanza del 5.05.2022, in sostituzione di altro professionista delegato, in esito ai provvedimenti dello stesso G.E. del 21.08.2023, del 22.10.2025 e del 24.10.2025,

AVVISA

che la vendita senza incanto, degli immobili infra indicati, in due lotti, avrà luogo presso lo studio del sottoscritto delegato in Messina, Via Ducezio n. 12, in data **3 febbraio 2026; alle ore 10.00** davanti al sottoscritto delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte **e alle ore 11.30** si **delibererà** su quelle relative alla procedura in oggetto, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2 – Terreno in Messina, Villaggio Castanea, C.da Ricciardo, dell'estensione catastale di are undici e centiare settanta (are 11.70).

Nel catasto terreni, al **foglio 72, particella 62**, are 11.70, vigneto 4, R.D. € 5,74 e R.A. € 3,32.

Prezzo base d'asta: euro 2.671,45 (duemilaseicentosettantuno/45);
rilancio minimo in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.
euro 100,00 (cento/00).



Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica risulta che il terreno ricade in zona I3 Boschi.

LOTTO 3 – Terreno in Messina, Villaggio Castanea, C.da Grazia, dell'estensione catastale complessiva di are novantasette e centiare dodici (are 97.12), in essa compresa quella di un antico fabbricato rurale di cui residuano i muri perimetrali.

Vi insistono sei piccoli fabbricati, non catastali, realizzati abusivamente e utilizzati come ricoveri attrezzi ed animali.

Nel catasto terreni, al **foglio 57, particelle:**

60, ca 50 fabbr. rurale;

280, are 29.50, semin. irrig. 2, R.D. € 18,28 e R.A. € 9,90;

625, are 18.90, semin. arbor. 3, R.D. € 7,81 e R.A. € 3,42;

59, are 24.62, bosco ceduo 3, R.D. € 1,65 e R.A. € 0,13;

61, are 22.00, semin. arbor. 3, R.D. € 9,09 e R.A. € 3,98;

623, are 1.60, semin. irrig. 2, R.D. € 0,99 e R.A. € 0,54.

Prezzo	base	d'asta:	euro	44.953,95
---------------	-------------	----------------	-------------	------------------

(quarantaquattromilanovecentocinquantatré/95). Rilancio minimo in aumento in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica risulta: che il terreno ricade in piccola parte in zona I3 Boschi ed in gran parte in zona E1 all'interno della fascia di rispetto boschiva.

Dalla relazione di consulenza risulta che il fabbricato rurale (particella 60) è stato realizzato in data anteriore all'1.9.1967 e che i fabbricati abusivi, le opere di contenimento e di sistemazione esterna sono sanabili ai sensi



dell'art. 13 L. 47/85 e successive modificazioni previo ottenimento dei relativi nulla osta. La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Gli immobili si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive nascenti da giusti titoli e dallo stato dei luoghi.

Le offerte di acquisto per ciascun lotto, **irrevocabili**, dovranno essere presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte, debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente, devono essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Notaio delegato, in Messina, Via Ducezio n. 2, ogni martedì non festivo dalle ore 17 alle ore 19 e **dalle ore 9 alle ore 12 del giorno che precede la vendita.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione - nè numero o nome della procedura nè il bene per cui è stata fatta l'offerta nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapiti telefonici e indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata) con allegata fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità; 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 é minorenni 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.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

b) l'indicazione del numero della procedura; del Notaio delegato; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta é proposta; del lotto di riferimento se vi sono più lotti; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo; in tal caso se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (é quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo é il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;



f) essere corredate da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. .../ R.E. - (seguito dal numero della procedura esecutiva) - Notaio... (seguito dal nome del professionista delegato)", a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta per il lotto é la sola presentata lo stesso andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una 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.

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 si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

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



La parte aggiudicataria entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà versare al Notaio la differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva e al Notaio medesimo o mediante bonifico, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

Sempre entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione la parte aggiudicataria dovrà, altresì, versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e al Notaio o bonifico, nella misura da questi indicata in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal medesimo Notaio Delegato presso il suo studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, diritti condominiali pro-quota, servitù attive e passive. La vendita é a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non é 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 degli 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'aggiudicatario, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita é a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ove nominato.

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

Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e pubblicazione sui siti www.tribunale.messina.it, www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;

sulla web TV/sito internet www.canaleaste.it (autorizzato dal Ministero di



Giustizia con PDG del 13.03.2012);

con il Sistema Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti

internet Immobiliari privati ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati;

su Rivista Aste Giudiziarie Nazionale ed.digitale;

sui Portali www.immobiliare.it, www.casa.it e www.idealista.it.

Custode giudiziario, Avv. Simone La Rocca (tel 0902934889 -

avvsimonelarocca.slc@alice.it); la richiesta di visita va formulata al custode

esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere assunte presso il professionista

delegato (tel. 090/670129).

Messina, 11.11.2025

Notaio Luisa Calogero

