

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 179/1990 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il professionista delegato Avv. Raffaele Manganaro

vista l'ordinanza in data 01/09/2025 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la rinnovazione della delega alle operazioni di vendita del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 179/90 R.G.E. , a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
ritenuto di dover fissare una nuova vendita con la riduzione dei prezzi base, rispetto all'asta precedente, così come disposto dall'ordinanza di cui sopra

avvisa

che in data **27 febbraio 2026, alle ore 17.00, apertura buste ore 16.45**, presso il proprio studio, in Messina Via Bivona Bernardi 7, avanti il professionista delegato, avrà luogo la nuova **vendita senza incanto**, in quattro lotti, degli immobili appresso descritti, facenti parte del fabbricato **sito in Messina, contrada Bernardina, Villaggio Cataratti, Strada Militare Casazza** composto da due elevazioni fuori terra con terreno circostante, precisamente:

LOTTO 1 - Piena proprietà di appartamento in corso di costruzione, posto al piano terra, composto da un unico ambiente per una superficie lorda complessiva di mq. 140, confinante a nord con terrapieno, a sud ed ovest con terreno circostante, ad est con androne e vano scala.

E' compresa la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ della terrazza di copertura.

Nel catasto urbano al foglio 111 part. 1238 sub. 2, in corso di costruzione, Via Bernardina;

SITUAZIONE URBANISTICA: l'immobile fa parte di un fabbricato costruito in assenza di concessione edilizia. Per l'immobile de quo è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 di cui non è stato trovato il numero di protocollo ma la pratica non è stata definita.

La planimetria allegata alla domanda di condono non è corrispondente all'attuale stato di fatto.

SITUAZIONE CATASTALE: Dovrà procedersi all'accatastamento dell'immobile con procedura DOCFA in quanto è stata effettuata la registrazione in catasto e si è provveduto alla stesura del tipo mappale (n. 8245 del 22/1/1986) e dell'elaborato planimetrico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile risulta libero.

Il prezzo stimato tiene conto degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale come risultante nella perizia di stima.

Prezzo base € 11.200,00. Offerte in aumento in caso di gara € 500,00.

LOTTO 2 - Piena proprietà di appartamento in corso di costruzione, posto al piano terra, ancora privo di impianti, composto da un unico ambiente per una superficie lorda complessiva di mq. 131, confinante a nord con terrapieno, a sud ed ovest con terreno circostante, ad est con androne e vano scala.

E' compresa la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ della terrazza di copertura.

Nel catasto urbano al foglio 111 part. 1238 sub. 3, in corso di costruzione, contrada Bernardina, piano terra.



SITUAZIONE URBANISTICA: l'immobile fa parte di un fabbricato costruito in assenza di concessione edilizia. Per l'immobile de quo è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. 7848/85 ma la pratica non è stata definita.

La planimetria allegata alla domanda di condono non è corrispondente all'attuale stato di fatto.

SITUAZIONE CATASTALE: Dovrà procedersi all'accatastamento dell'immobile con procedura DOCFA in quanto è stata effettuata la registrazione in catasto e si è provveduto alla stesura del tipo mappale (n. 8245 del 22/1/1986) e dell'elaborato planimetrico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile risulta libero.

Il prezzo stimato tiene conto degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale come risultante nella perizia di stima.

Prezzo base € 10.850,00. Offerte in aumento in caso di gara € 500,00.

LOTTO 3 - Piena proprietà di appartamento, in cattive condizioni di uso e manutenzione, composto da sei vani oltre accessori, posto al piano primo per una superficie lorda complessiva di mq. 145 oltre alla superficie dei balconi di mq. 17 dal lato ovest, mq. 14 dal lato sud e mq. 12 dell'area esterna di accesso all'appartamento, sul lato nord, confinante a nord con strada, a sud con terreno circostante il fabbricato, ad est con appartamento sub. 5 e vano scala.

E' compresa la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ della terrazza di copertura.

Nel catasto urbano al foglio 111 part. 1238 sub. 4, in corso di costruzione, contrada Bernardina piano 1

SITUAZIONE URBANISTICA: l'immobile fa parte di un fabbricato costruito in assenza di concessione edilizia. Per l'immobile de quo è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. 7752/85 ma la pratica non è stata definita.

La planimetria allegata alla domanda di condono non è corrispondente all'attuale stato di fatto

SITUAZIONE CATASTALE: Dovrà procedersi all'accatastamento dell'immobile con procedura DOCFA in quanto è stata effettuata la registrazione in catasto e si è provveduto alla stesura del tipo mappale (n. 8245 del 22/1/1986) e dell'elaborato planimetrico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile risulta libero.

Il prezzo stimato tiene conto degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale come risultante nella perizia di stima.

Prezzo base € 22.500,00. Offerte in aumento in caso di gara € 1.100,00.

LOTTO 4 - Piena proprietà di appartamento, in corso di costruzione, composto da sei vani oltre accessori, posto al piano primo per una superficie lorda complessiva di mq. 147 oltre alla superficie dei balconi di mq. 17 dal lato est, mq. 12 dal lato sud e mq. 34 di corte esterna, confinante a nord con terrapieno, a sud ed est con terreno circostante il fabbricato, ad ovest con appartamento sub. 4 e vano scala.

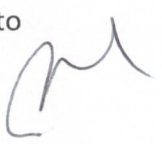
E' compresa la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ della terrazza di copertura.

Nel catasto urbano al foglio 111 part. 1238 sub. 5, cat. A/2 cl. 10, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 134 (escluse aree esterne mq. 127), contrada Bernardina snc, rendita Euro 371,85

SITUAZIONE URBANISTICA: l'immobile fa parte di un fabbricato costruito in assenza di concessione edilizia. Per l'immobile de quo è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. 7984/85 ma la pratica non è stata definita.

La corte esterna è coperta da una tettoia precaria, il balcone del lato sud risulta chiuso con una struttura di alluminio anodizzato di circa mq. 3 non regolare, stante la mancata comunicazione ex art. 9 L.R. 37/85.

La planimetria allegata alla domanda di condono non è corrispondente all'attuale stato di fatto



SITUAZIONE CATASTALE: Dovrà procedersi all'accatastamento dell'immobile con procedura DOCFA in quanto è stata effettuata la registrazione in catasto e si è provveduto alla stesura del tipo mappale (n. 8245 del 22/1/1986) e dell'elaborato planimetrico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile è occupato da terzi con titoli non opponibili alla procedura.

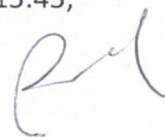
Il prezzo stimato tiene conto degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale come risultante nella perizia di stima.

Prezzo base € 31.500,00. Offerte in aumento in caso di gara € 1.500,00.

Il tutto per come descritto nella perizia di stima agli atti della procedura alla quale si rimanda.

che le operazioni delegate si svolgeranno secondo le seguenti modalità e condizioni:

- ☐ tutte le attività che a norma degli artt. 576 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio, ogni lunedì non festivo, dalle ore 16:00 alle ore 18:30 e, comunque, nel giorno precedente la vendita fino alle ore 12:00; gli interessati all'acquisto potranno avere maggiori informazioni, e chiedere di visitare l'immobile, di cui il professionista delegato è custode giudiziario;
- ☐ le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato nei giorni ed all'orario suindicato e, comunque, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita;
- ☐ l'offerta, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, redatta in bollo da € 16,00, deve contenere: a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive ed al quale andrà trasferito l'immobile (senza possibilità di intestare il bene ad altro soggetto, salva offerta per persona da nominare nei modi e nelle forme stabilite dalla legge), nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Se l'offerente è minorenne, l'offerta sarà sottoscritta da entrambi i genitori esercenti la potestà previa autorizzazione del Giudice tutelare; b) l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce; c) l'indicazione del prezzo offerto, **con avvertimento che saranno ritenute efficaci anche offerte pari al 75% del prezzo base** (da indicarsi in cifra), del modo e del tempo del pagamento, che in ogni caso non potrà superare gg. 120 dall'aggiudicazione; d) la prestazione di **cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Avv. Raffaele Manganaro – Procedura esecutiva n. 179/1990 R.G. Es." e la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima allegata al fascicolo d'ufficio;
- ☐ **l'offerta deve essere presentata in busta chiusa**, sulla quale vanno indicati solamente il nome di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; all'offerta vanno allegati, inserendoli nella busta: a) l'assegno a titolo di cauzione, b) la fotocopia di un documento di identità dell'offerente, c) il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o di società di persone, o l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore, con avvertimento che l'offerta non sarà ritenuta efficace se inferiore di oltre ¼ al prezzo base;
- ☐ l'apertura delle buste avverrà nel giorno stabilito per la vendita, alle ore 15:45;



- ❑ l'offerente è tenuto in ogni caso a presentarsi il giorno della vendita. Anche in caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola pervenuta per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
- ❑ in caso di pluralità di offerte valide, **si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta**, con il **rilancio minimo indicato** e con aggiudicazione a chi avrà fatto la maggiore offerta al rialzo. Qualora, pur in presenza di più offerte efficaci, i partecipanti non aderiscano alla gara, l'aggiudicazione verrà comunque effettuata in favore di chi abbia formulato la migliore offerta, (valutata secondo il prezzo offerto, la misura della cauzione, i tempi di pagamento del saldo e, in via residuale ed eventuale, l'offerta presentata per prima);
- ❑ l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo direttamente al professionista delegato mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato "Avv. Raffaele Manganaro – Procedura esecutiva n. 179/1990 R.G. Es.", nel suindicato termine di gg. 120 dalla vendita; rimangono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri fiscali relativi al trasferimento del bene e per il pagamento delle quali sarà richiesto -unitamente al saldo prezzo- il versamento di una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio o restituzione di quanto residuo); in caso di inadempimento, saranno adottati i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. con perdita della cauzione versata;
- ❑ l'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti di cui al d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e del d.lgs. n. 192/05 e succ. mod. e integr., dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale dovrà dispensare espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ❑ l'immobile si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo); l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura; la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- ❑ Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 1 c. c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche, comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto, verrà pubblicato unitamente alla relazione di stima, sul sito Internet www.tribunale.messina.it, nonché sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.NORMANNO.com e la "Rivista delle Aste Giudiziarie"

Messina, li 9 dicembre 2025

Avv. Raffaele Manganaro

