

# TRIBUNALE DI MESSINA

- Sezione Fallimentare -

Fallimento n. 23/99 R.G.F.

Curatore Avv. Fabrizio Donato

G.D. Dott. Daniele Carlo Madia

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### CON MODALITA' SINCRONA CARTACEA E/O TRADIZIONALE

L' Avv. Fabrizio Donato, nella qualità di Curatore del Fallimento n. 23/1999 R.G.F.,

AVVISA

che il giorno, **18 marzo 2026, alle ore 16:00**, avanti a sè, presso il proprio studio sito in Messina, Via Felice Bisazza n. 20 avrà luogo la vendita giudiziaria senza incanto con modalità sincrona cartacea e/o tradizionale dei seguenti beni:

## LOTTO 07

### TERRENI UBICATI A MESSINA - IDENTIFICATI AL CATASTO NEL FOGLIO 97

**PARTICELLE 69-126-272-94-97-130-131-273-276-163**

Il lotto oggetto della presente è costituito dai terreni, ubicati a Messina, località Tre Monti c.da S. Jachiddu, identificati al catasto nel foglio 97 particelle 69 – 126 – 272 -94 -97 – 130 – 131 – 273 – 276 – 163.

Al catasto dei terreni si riscontra superficie totale pari a **mq . 34.750**

Dei 34.750 mq complessivi, circa 20.874 mq ricadono in zona C1e, mentre la restante parte pari a circa 13.876 mq ricadono in zona E1.

#### Difficoltà di accesso

L'accesso al Lotto avviene da una stradella, di larghezza pari a circa 2,80 m , delimitata da recinzioni in ferro e dal terreno di soggetti terzi al presente lotto, ricadente nelle particelle catastali 129 e 606, tali particelle risultano essere terreni di pertinenza di ulteriori due corpi di fabbrica, estranei al presente lotto.

#### STATO DI POSSESSO

Il Lotto è libero

Offerta base € 39.000,00

**OFFERTA MINIMA: € 29.250,00**

**RILANCIO MINIMO € 2.000,00**

**TERMINE PER IL SALDO PREZZO: 60 giorni**

\*\*\*\*\*

I beni di cui sopra sono **meglio descritti nella CTU**, disponibili on line sul portale del ministero della giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP <https://pvp.giustizia.it/pvp>, e devono essere consultata dall'offerente.

**Ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.**

**Maggiori informazioni possono essere richieste al Curatore, Avv. Fabrizio Donato (tel 090.9573683 /3409127065, e-mail [avvfabriziodonato@gmail.com](mailto:avvfabriziodonato@gmail.com)), al quale ci si può rivolgere anche per visionare i beni oggetto di vendita.**

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono **formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il portale delle vendite pubbliche – PVP(<https://pvp.giustizia.it/pvp>), si consiglia mandare ugualmente una e-mail al Curatore, Avv. Fabrizio Donato ([avvfabriziodonato@gmail.com](mailto:avvfabriziodonato@gmail.com)),**

## **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

**La vendita si svolgerà con modalità cartacea sincrona tradizionale per cui sarà necessario presentare l'offerta e la cauzione su supporto cartaceo.**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere redatte e presentate **in formato cartaceo**.

#### **A - MODALITA' CARTACEA**

##### **A1 - Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti non ammessi alla vendita.

**Le offerte dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso la sede dell'asta previo appuntamento telefonico con l'Avv. Fabrizio Donato (340 9127065) e comunque entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'esperimento di vendita.**

**Nello specifico, il giorno precedente all'asta, le buste dovranno essere consegnate dalle 10:00 alle 12,00**

Sulla busta dovranno essere indicate, a cura del Curatore, soltanto le generalità di chi presenta l'offerta – che può essere persona diversa dall'offerente - il nome del Curatore e la data della vendita; 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.

Nella busta che contiene l'offerta deve essere inserita la copia di un documento di identità valido e non scaduto dell'offerente.

##### **A2- Contenuto dell'offerta cartacea**

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della Camera di Commercio, dal quale risulti la costituzione della Società ed i poteri conferiti all'offerente, nonché copia del documento di riconoscimento del legale rappresentante)

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione:

**a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (e comunque non inferiore al prezzo indicato come offerta minima);** del tempo del pagamento (in ogni caso, a pena di inefficacia, non superiore a 60 giorni dalla aggiudicazione, espressi in giorni di calendario);

**b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;**

**c) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta, nonché la 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.);**

**d) dell'espressa dichiarazione:**

- di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa e delle condizioni di partecipazione all'asta;

**- di avere visionato lo stato dei beni e di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;**

- di dispensare 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.

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati ai sensi dell'art. 579 u. c. c.p.c., purché in possesso di procura speciale notarile di epoca antecedente alla presentazione dell'offerta.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Curatore.

### **A3 – Allegati all'offerta cartacea e modalità di versamento della cauzione**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un **ASSEGNO CIRCOLARE E/O VAGLIA POSTALE NON TRASFERIBILE, a titolo di cauzione, intestato a "Fallimento Romano Natale 23/1999 RGF" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

Il mancato deposito cauzionale nelle forme e nei termini anzi indicati preclude la partecipazione all'asta e l'offerta presentata sarà esclusa.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita. In caso di mancata presentazione, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

**L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione:**

- 1) Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la possibilità concreta di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- 2) 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.

**RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

**TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

**Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 60 giorni dall'aggiudicazione.**

**VARIE IPOTESI**

**L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:**

- a) Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o qualora 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.

Ove la gara non dovesse aver luogo per mancanza di offerenti e debba procedersi alla 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.

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

- **Il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento che verranno successivamente quantificate, dovranno

essere versate con le modalità che verranno indicate **entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di vendita ovvero nel minor termine indicato nell'offerta.**

Tale somma, ove insufficiente, dovrà essere integrata nella misura comunicata dal Curatore, entro gg. 15 dalla comunicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione.

È prevista la possibilità per gli eventuali interessati di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo bene oggetto della vendita.

**L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento, nel termine stabilito, sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.**

L'eventuale versamento del saldo prezzo nel conto della procedura – in luogo del versamento diretto al fondiario – dovrà essere certificato dal Curatore e sarà valutato come inadempimento dell'aggiudicatario rilevante ex art. 587 c.p.c.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata sul conto della procedura esecutiva a mezzo bonifico.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali).

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento, entro il termine, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

**Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico dell'aggiudicatario.**

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI CONDIZIONI GENERALI**

**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.**

Si precisa che saranno **a carico dell'aggiudicatario l'onere e le spese necessarie per la liberazione dell'immobile da parte di eventuali beni mobili abbandonati** che si troveranno al suo interno.

Si precisa pertanto che **la Curatela non sarà tenuta a curare alcuna operazione di pulizia e/o di asporto di beni mobili eventualmente abbandonati.**

### **GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. **nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa.**

L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ.

**La presente vendita giudiziaria non 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, non conoscibili o 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.

### **LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

### **LA CONFORMITA' CATASTALE**

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie.

Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

### **IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata.

Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

### **EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA**

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di

cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

### **LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI**

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre efficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

### **SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA**

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet di seguito indicati.

### **GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE**

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Curatore procederà alla liberazione dell'immobile da persone, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura. Eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili, ove non reclamati dalla Curatela, non verranno asportati. Nello specifico l'asporto di eventuali beni mobili non reclamati sarà eseguito a cura e spese degli aggiudicatari.

#### **DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE**

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

**Il Curatore** renderà pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti: l'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata:

**01) Sui internet come da Prassi del Tribunale di Messina.**

**Messina 9 gennaio 2026**

**Il Curatore Avv. Fabrizio Donato**