

TRIBUNALE DI MESSINA

SEZIONE PRIMA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Silverio Magno, Notaio in Messina, delegato dal Tribunale di Messina con ordinanza del 2 aprile 2026 dal Giudice Monocratico Dott. Corrado Bonanzinga

AVVISA

che in data 26 novembre 2026 alle ore 10:30, presso il proprio studio sito in Messina Via Ghibellina n. 143, si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile di cui alla C.C. n. 4086/2024 R.G. in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in due lotti.
- 2) I prezzi base e la misura minima dell'aumento delle offerte, in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sono così fissati:

LOTTO 1 - Prezzo base: € 202.000,00 - offerta in aumento: € 6.500,00

LOTTO 2 - Prezzo base: € 44.000,00 - offerta in aumento: € 1.500,00

- 3) Le offerte d'acquisto, irrevocabili ex art. 571 c.p.c., sottoscritte ed in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del notaio tra le ore 10 e le ore 12 di ogni mercoledì non festivo e tra le ore 9:00 e le ore 12:00 del giorno precedente la vendita e contenere l'indicazione del numero R.G. della causa, del notaio delegato, del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base sopra indicato), del tempo e del modo del pagamento, dei dati

identificativi dell'offerente (allegando fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità o certificato camerale aggiornato), la dichiarazione dell'offerente che, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura 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 ed essere corredate da un assegno bancario circolare non trasferibile intestato **"Notaio Silverio Magno n. 4086/2024 R.G. Trib. Me"** di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

4) In data 26 novembre 2026 alle ore 09:15, davanti al notaio delegato presso il suo studio, verranno aperte le buste contenenti le offerte e alle ore 10:30 si delibererà sulle stesse, sentite le parti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'asta; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo indicato; le offerte non accompagnate dalla cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

5) L'aggiudicatario, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, pena la revoca dell'aggiudicazione ed il trattenimento della cauzione già versata che andrà incamerata dalla procedura, dovrà versare a mezzo assegni circolari bancari non trasferibili intestati a **"Notaio Silverio Magno n. 4086/2024 R.G. Trib. Me"** consegnati presso lo studio notarile o con bonifico sul conto intestato alla procedura, la somma corrispondente al prezzo di acquisto, dedotta la cauzione; inoltre, sempre con le stesse modalità, dovrà

versare l'ammontare delle spese nella misura indicata dal notaio stesso in base alla tipologia dell'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità, oltre le competenze per il professionista previste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario può, inoltre, versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, rivolgendosi alle Banche comprese nell'elenco reperibile presso il sito *Internet* del Tribunale.

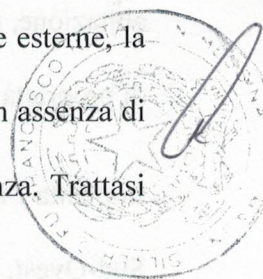
6) In relazione all'art. 17 e 40 della Legge 28/2/1985 n. 47 ed alle sue successive modificazioni e/o integrazioni, rinviando alla perizia di stima ed ai suoi allegati, risulta che il fabbricato di cui al lotto 1 è stato realizzato in epoca antecedente ad anni '30 e non soggetto ad ulteriori interventi edilizi successivi al 1.09.1967, è da considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico – amministrativo.

E' presente, nell'archivio urbanistico del Comune di Lipari, l'istanza di rilascio Autorizzazione Edilizia del 2008 ai sensi della L.R.10/91, ma l'istruttoria non è stata ultimata con il conseguimento dell'Autorizzazione Edilizia richiesta e i relativi lavori riportati in progetto non sono stati eseguiti.

La perizia di stima ha accertato l'esecuzione di lavori di sostituzione degli infissi e soglie esterne, la manutenzione di una tettoia e la rimozione di un pergolato. Tali opere sono state eseguite in assenza di alcun provvedimento autorizzativo edilizio e senza il preventivo parere della Soprintendenza. Trattasi di abusi sanabili e di lieve entità

Gli immobili di cui al lotto 1 ricadono interamente in Zona TS3 – tutela speciale dell'area di Papesca, Porticello e Acquacalda (Cfr. Allegato 9 – Stralcio N.T.A. Comune di Lipari).

Con riferimento al lotto 2 gli immobili ricadono in parte in zona E (agricola) ed in parte in zona TO (aree a tutela orientata).



L'intestazione catastale risulta aggiornata.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

I dati relativi alla vendita, che possono interessare al pubblico saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, sul quotidiano "La Gazzetta del Sud" e sulla Rivista "Aste Giudiziarie".

Una copia dell'avviso di vendita e la relativa perizia di stima saranno pubblicate, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. 1 c. sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ai sensi del comma 2 sul sito www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

a) Fabbricato sito in Comune di Lipari (ME), zona Acquacalda – C.da. San Gaetano, destinato a civile abitazione, prevalentemente adibito a residenza estiva e confina a Nord, Sud, ed Est con la particella 33 di proprietà della stessa ditta, mentre a Ovest confina con la particella 39 di proprietà di altra ditta.

In pianta l'immobile si presenta a forma rettangolare allungata, con annessa superfetazione sull'angolo Sud-Ovest.

La struttura portante dell'immobile è in muratura, con copertura piana non calpestabile. L'immobile è ad una elevazione fuori terra e dispone di locale seminterrato di più ridotte dimensioni.

All'esterno l'immobile è provvisto di n. 2 portici, uno più ampio localizzato sul prospetto Est e l'altro più piccolo sul prospetto Ovest direttamente collegato e accessibile dalla superfetazione sopra citata.



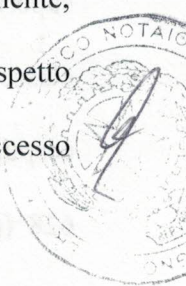
L'unità residenziale, con tipologia edilizia ed elementi di finitura tipici delle residenze eoliane, è costituita da un vano soggiorno-pranzo di superficie pari a mq. 19, una cucina di mq. 12,50 e n. 3 camere rispettivamente di mq. 21,10, mq. 20,85 e mq. 20,60, un bagno di mq. 4,55. La luce netta interna all'immobile è variabile, i quattro vani principali hanno luce pari a ml. 3,70, mentre la superfetazione che ospita i vani bagno e cucina a luce pari a ml. 3,05 (al controsoffitto), in quanto il piano di calpestio di tali ambienti è rialzato di ml. 0,45.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro camera e le loro schermature sono costituite da persiane anch'esse in alluminio di colore verde; le porte sono datate e interamente realizzate in legno (inclusi telai e controtelai).

 tutto come più analiticamente descritto in perizia.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Lipari al foglio 4, particella 40, rendita € 187,47, zona censuaria 1, Categoria A/6, Classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 130 mq.

b) Terreno attiguo al fabbricato, classificato come vigneto di classe 2, che si sviluppa, prevalentemente, su due livelli entrambi pressoché pianeggianti la porzione a Est del fabbricato risulta rialzata rispetto alla restante parte a Ovest dell'unità immobiliare mentre sulla parte Nord-Ovest si rileva un accesso alla spiaggia limitrofa che, allo stato attuale, è impraticabile a causa della fitta vegetazione.



Sono presenti diverse essenze arboree di natura spontanea oltre a piante di ficodindia e alberi di agrumi; al catasto individuato al Foglio 4, particella n. 33, reddito dominicale € 13,28, superficie 2.856 mq (0,286 ha).

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla SP. 179 e tramite un vialetto pedonale si raggiunge il fabbricato. In adiacenza a tale accesso vi è un ulteriore più ampio (di larghezza sufficiente al passaggio

di un autoveicolo), non pavimentato (in sterrato).

LOTTO 2

a) Fabbricato diruto sito nel Comune di Lipari (ME), C.da Vitusa - Alta Pecora, e ad esso è aggraffata una porzione di terreno di mq. 100 circa.

Il bene in questione è circondato da terreni di proprietà di altre ditte. Dalle immagini satellitari si evince che lo stesso è immerso in una fitta vegetazione e che, il 70% della copertura, risulta crollato come meglio evidenziato in perizia; al catasto individuato al Foglio 5, particella n. 133, superficie 97 mq (0.01 ha).

b) Terreno sito nel Comune di Lipari (ME), C.da. Vitusa - Alta Pecora diviso in dieci particelle catastali confinanti tra loro per una superficie complessiva pari a mq. 20.870, al catasto individuate al Foglio 3, particelle 451 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 440), 452 (seminativo, classe 4, superficie mq. 2.040), 497 (seminativo, classe 3, superficie mq. 2.320), 539 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 1.170), 552 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 50), 553 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 1.500), 557 (seminativo, classe 3, superficie mq. 5.070), 560 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 3.240), 627 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 1.310), 628 (pascolo cespuglioso, classe 1, superficie mq. 3.730), reddito dominicale complessivo € 9,90, reddito agrario complessivo € 5,92 superficie complessiva 20.870 mq (2,09 ha).

Per ogni informazione relativa alla vendita degli immobili tel. 090/6512281 e 3930449557.

Notaio Silverio Magno

