

Tribunale di Messina

Procedimento n. 3432/16 R.G.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Claudio Ciappina, Notaio in Messina, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, giusta ordinanza di delega del Giudice Dott. Daniele Carlo Madia del 26.02.2021 e provvedimenti successivi

AVVISA

che la vendita senza incanto, dell'immobile infra indicato, avrà luogo presso lo studio del sottoscritto delegato, in Messina, Via della Munizione n. 3; **in data 19 novembre 2026 alle ore 9.30** davanti al sottoscritto delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte **e alle ore 9.45**, si **delibererà** su quelle relative al procedimento in oggetto, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento in Messina, Villaggio Camaro, Via Catara Letteri 4, int. 3, a piano terzo (IV el. f.t.), composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, due vani, due w.c. e ripostiglio, oltre ampio balcone, della superficie commerciale di mq. 140,89 circa.

Dall'Attestato di Prestazione energetica allegato alla CTU in classe F.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, in ditta esatta, **foglio 119, particella 546, sub. 14** z.c. 2, Via Catara Letteri sn, piano 3, Cat. A/2, cl. 10, vani 7, rendita € 325,37.

Prezzo base d'asta: euro 102.576,64
(centoduemilacinquecentosettantasei/64).



Offerta minima: euro 76.932,48 (settantaseimilanovecentotrentadue/48).

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 3.000,00 (tremila/00).

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica risultano le seguenti pratiche edilizie: concessione edilizia n. 131/04 del 7.6.2004, concessione edilizia integrativa di rettifica n. 109/2005 - 131/04 bis del 23.6.2005, rinnovo concessione edilizia n. 107/2007 dell'11.07.2007; non risulta rilasciata abitabilità/agibilità. La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

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

Le offerte, debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente, **dovranno essere presentate in busta chiusa**, presso lo studio del sottoscritto delegato, in Messina Via della Munizione n. 3, ogni martedì non festivo dalle 16.00 alle 17.30 (escluso il giorno prima della vendita) **e il giorno precedente la vendita dalle ore 9 alle ore 12.**

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 é 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 e delle



disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

f) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in cui ha sede il Tribunale;
in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp.
att. c.p.c.);

g) essere corredate da un assegno circolare non trasferibile intestato al
professionista delegato, seguito dal numero del procedimento, 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.

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'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione 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.

La parte aggiudicataria entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva (termine non soggetto alla sospensione feriale) dovrà versare al Notaio delegato la differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo assegni bancari circolari non trasferibili, intestati al procedimento e al Notaio delegato o mediante bonifico, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata.

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, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva (termine non soggetto alla sospensione feriale) l'aggiudicatario per le spese correlate al trasferimento dovrà versare, contestualmente al versamento del saldo prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma



dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che verrà indicata dal sottoscritto professionista entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

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.

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima, sarà pubblicato sui siti www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.tempostretto.it.

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, su "Gazzetta del Sud".

Maggiori informazioni possono essere assunte presso il professionista delegato (tel. 090/6409852 - 090/716247).

Messina, 3 settembre 2026.

Notaio Claudio Ciappina

