

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
**GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART. 788 C.P.C.**

**Avviso di vendita senza incanto**

Il sottoscritto Avv. Carlo Nucita, giusta ordinanza di divisione e delega alle operazioni di vendita immobiliare *ex artt.* 785, 786 e 788 c.p.c., del Giudice del Tribunale di Messina, dott.ssa Viviana Cusolito, con la quale è stata disposta la vendita del compendio oggetto del giudizio iscritto al n. 2623/2007 R.G. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

considerato che occorre fissare un ulteriore esperimento d'asta a prezzo base ribassato, essendo andate deserte le vendite già fissate

**AVVISA**

che il giorno 24 luglio 2026, ore 16.30, presso il proprio studio professionale, sito in Messina (ME), Via Enzo Geraci n. 23, is. 78, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita **senza incanto** del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia redatta dal dott. Ing. Barbara Arnao, allegata al fascicolo del procedimento, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute nella stessa data, ora e luogo, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

LOTTO 1 (UNICO):

- **Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito al primo piano di un fabbricato di vecchia costruzione a due elevazioni fuori terra ubicato nel Comune di Messina (ME), Via Bellinzona is. 505/A.**

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, tre camere, cucina, un servizio igienico e un balcone di pertinenza esclusiva sul quale affaccia la cucina. Nel soffitto del disimpegno è presente una botola che consente l'ispezione del sottotetto. L'accesso all'immobile avviene dal vano scala comune sprovvisto di ascensore. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione con infissi interni in legno e vetro e infissi esterni parte in legno e parte in alluminio e vetro. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti, rifinite con intonaco di tipo civile e pittura lavabile, evidenziano, specie in corrispondenza degli infissi esterni e delle pareti esterne, macchie di umido e distacco del film pittorico con deterioramento dell'intonaco. Il soffitto, anch'esso rifinito con intonaco di tipo civile e pittura, presenta delle lesioni verosimilmente conseguenti alla vetustà dello stesso (realizzato in canne) L'appartamento sviluppa una superficie

coperta lorda di circa 71,00 mq e una superficie dell'area scoperta (balcone) pari a 1,55 mq.

L'immobile è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Messina al foglio n. 216 particella n. 25 subalterno n. 7, categoria A/4, classe 4, vani 4,5.

Prezzo base d'asta: **€ 66.600,00 (eurosettantaseimilaseicento/00).**

Offerta minima in aumento: **€ 1.500,00 (euromillecinquecento/00).**

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso il proprio studio professionale, sito in Messina (ME), Via Enzo Geraci n. 23, is. 78, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta devono essere indicate soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura e del giudizio di divisione, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.
- 2) L'offerta dovrà contenere:
  - il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive e al quale andrà trasferito l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva offerta, *ex art. 579 terzo comma*, per persona da nominare nelle forme e nei modi consentiti dalla legge). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerta fosse sottoscritta da più soggetti occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali), nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 5;
  - l'indicazione del bene cui l'offerta si riferisce;
  - l'indicazione del prezzo offerto, **con espresso avvertimento che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo suindicato fino ad 1/4 (è pertanto valida ed efficace l'offerta che indichi come prezzo il 75% del prezzo base indicato come offerta minima)**;
  - l'indicazione del modo e del tempo del pagamento che non potrà superare gg. 120 dall'aggiudicazione, termine massimo ben potendo l'offerente prevedere un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta in presenza di più offerte omologhe ed in ipotesi di mancata adesione alla gara;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
  - la dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e delle condizioni generali di vendita, dell'elaborato peritale, dispensando esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità energetica degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando al contempo di voler assumerne direttamente tali incombenze.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata:
- una fotocopia del documento di identità, non scaduto, dell'offerente (o del legale rappresentante della società);
  - 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, ovvero l'autorizzazione del giudice tutelare in copia autentica, se l'offerente sottoscrive l'offerta in rappresentanza di un minore;
  - una fotocopia del bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura, intrattenuto presso la B.A.P.S., avente codice IBAN IT 50 Q 05036 16501 CC0631612759, ovvero dell'assegno circolare, a titolo di cauzione, non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedimento di divisione n. 2623/2007 R.G. – Professionista delegato avv. Carlo Nucità", di importo pari al 10% del prezzo proposto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.
- 4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi il giorno della vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
- 5) In caso di pluralità delle offerte valide (è valida, come detto, l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella dell'offerente non presente con rilancio minimo di € 1.500,00 (euromilleciquecento/00). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesioni alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto l'offerta migliore (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e di termini di versamento del saldo prezzo), ovvero se le offerte sono tutte equiparabili allora 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 oltre un quinto rispetto a quello di aggiudicazione.
- 6) Si dà espresso avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di offerte tutte inferiori al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.
  - 7) Con l'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo nel termine di gg. 120 dalla vendita, anche tramite versamento diretto alla procedura delle somme erogate a seguito di finanziamento con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita (per il che potrà rivolgersi alle banche indicate nel sito Internet del Tribunale); entro lo stesso termine dovrà versare l'importo delle spese e degli altri oneri anche fiscali di trasferimento, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali, a mezzo bonifico bancario eseguito sul conto corrente intestato alla procedura, intrattenuto presso la B.A.P.S., avente codice IBAN IT 50 Q 05036 16501 CC0631612759, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – Procedimento di divisione n. 2623/2007 R.G. – Professionista delegato avv. Carlo Nucita". In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione incamerata dalla procedura.
  - 8) Si dà espresso avvertimento della possibilità (eventuale) di rateizzare il prezzo e le spese in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione; a seconda del valore dei beni, il professionista delegato – ove lo ritenesse opportuno – interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

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, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita non è 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 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 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'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura del procedimento.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore ovvero da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode giudiziario.

Ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D.lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio professionale sito in Messina (ME) Via Enzo Geraci n. 23, is. 78.

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Messina, dal Professionista delegato alla vendita Avv. Carlo Nucita, presso il suo studio professionale sito in Messina (ME), Via Enzo Geraci n. 23, is. 78 (tel. 090/2932021 -, email [carlonucita@gmail.com](mailto:carlonucita@gmail.com)).

Il presente avviso sarà comunicato alle parti, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, nonché pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano "Gazzetta del Sud", sui siti internet [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it), [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), su questi ultimi sarà pubblicata anche la relazione di stima.

Messina, lì 18.03.2026

Il Professionista delegato  
Avv. Carlo Nucita