

TRIBUNALE DI MESSINA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 256/2006 R.G.E.I.

Giudice: Dott. Daniele Carlo Madia

Professionista delegato e Custode giudiziario: Avv. D. Cataldo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato e custode giudiziario, Avv. Domenico Cataldo con studio in Messina Via Loggia dei Mercanti n.19 – tel. 090/671978.

Vista la prima ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Messina il 13 giugno 2009 ai sensi dell'art. 591 *bis* Cpc; per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare Rgei n. 256/2006, alla quale è riunita la procedura n. 155/2009 Rgei.

Vista la successiva ordinanza di rimodulazione delle delega del 1 feb. 2016.

Visto il decreto del 30 maggio 2025, con il quale la delega è stata prorogata per ulteriori 24 mesi.

Visto il decreto del 9 marzo 2026 con il quale il GE ha disposto che il precedente depositi relazione notarile sui beni di Vinci Domenica nel termine di giorni trenta

Visto il deposito effettuato dalla procedente in data 16 marzo 2026.

Avvisa

Che in data **24 luglio 2026, ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Messina, Via Loggia dei Mercanti n. 19 (fronte Provincia Regionale di Messina, ingresso Corso Cavour) e davanti al professionista delegato, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti:

Lotto 1.

“Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Saponara (Me) via Dante n. 21, composto da ingresso soggiorno, n. 2 camere da letto, cucina, bagno e n. 2 balconi. L'appartamento è posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 119,99. Identificato in C.E.U. del comune di Saponara al fgl. 8 particella 1091 sub. 2, categoria A2, classe 5, vani 4,5, rendita € 88,31. La planimetria catastale rispecchia lo stato dei luoghi mentre risultano errati gli identificativi catastali nell'intestazione, in quanto il fabbricato è erroneamente intestato al fratello dell'esecutato. L'immobile, ad oggi, non risulta occupato. Nella perizia del 6 luglio 2007, il Ctu ha dichiarato che il bene era condotto in locazione con contratto stipulato in data precedente al pignoramento.

Prezzo base d'asta: 51.170,08 (*euro cinquatunomilacentosettanta/08*)

Offerta minima: € 38.377,56 (*euro trentottomila trecentosettantasette/56*), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo in aumento: € 1.500,00(*euro millecinquecento/00*), in caso di gara tra offerenti

Lotto 2.

“Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e garage posti a piano terra e siti in Saponara (Messina) frazione Saponara superiore via L. Sciascia n.18.

Si tratta di un appartamento posto al piano rialzato, di un edificio a tre elevazioni fuori terra più sottotetto. L'edificio è all'interno di uno spazio di pertinenza al quale si accede attraverso un cancello scorrevole in ferro anche con le autovetture. L'androne ha un portoncino in alluminio preverniciato bianco ed il pavimento è di marmo rosso fiammato così come i gradini delle scale che hanno ringhiera in ferro battuto. Da questo vano si accede ai tre appartamenti ed al sottotetto.

La porta che collega il vano garage con l'appartamento è in alluminio preverniciato. Il Garage e l'appartamento sono su due livelli diversi collegati da una piccola rampa di gradini. L'appartamento è dotato di impianto elettrico realizzato in conformità alle norme ma privo di relativa certificazione.

L'appartamento posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **150,4** ed è identificato al C.E.U. del Comune di Saponara al foglio 4 particella 1400 subalterno 2, categoria c2, classe 6, composto da vani 178 mq, posto al piano terra – rendita: € 110,32.

Coerenze: a Sud Est con part 1366, a Nord, Ovest e Sud con area di pertinenza stessa ditta l'edificio è stato costruito nel 1990-1995. L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno, ha un'altezza interna di circa ml 3,44 ca.

Il garage posto al piano terra e cantinato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 58,4. L'immobile è identificato al C.E.U. del comune di Saponara al foglio 4 particella 1400 subalterno 2, categoria c2, classe 6, composto da 178 mq, posto al piano terra – rendita: € 110,32.

Si precisa che i dati catastali non sono corrispondenti allo stato dei luoghi, trattandosi non di un vano deposito ma di due immobili, corrispondenti ad un “garage” ed ad una abitazione. Tale irregolarità dovrà essere sanata dall'aggiudicatario.

Coerenze: Confina a nord-ovest con corpo scala e con appartamento altra ditta.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario.

Prezzo base d'asta: € **86.900,00**(*euro ottantaseimilanovecento/00*).

Offerta minima: € **65.175,00** (*euro sessantacinquecentosettantacinque/00*), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo in aumento: € 2.500,00 (*euro duemilacinquecento/00*), in caso di gara tra offerenti.

Avvisa

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

- tutte le attività che a norma degli articoli 571 ss., cpc, 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 professionale e rivolgendosi allo stesso (**tel/fax 090.671978 - studiolegalecataldo.procedureesecutivedelegate@pec.it**) gli interessati all'acquisto potranno 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 seguenti giorni – martedì e giovedì dalle ore 11,00 alle ore 12,00 – 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 carta semplice ed in regola con il 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, nelle forme di legge), nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, b) l'identificazione del bene cui l'offerta si riferisce, c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base suindicato fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), d) del modo e del tempo del pagamento, che non potrà superare giorni 120 (*centoventi*) dall'aggiudicazione, e) la prestazione di cauzione pari al 10% del prezzo offerto (l'offerente può versare anche cauzione più alta), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. *Domenico Cataldo n.q. - procedura esecutiva n° 256/06 RGES*", f) la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- l'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale vanno indicate solamente le generalità 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 e del codice fiscale, c) il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifica 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; l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nella data prevista per l'apertura delle buste. Se l'offerente/partecipante agisce per persona da nominare dovrà essere munito di apposita procura notarile rilasciata in proprio favore. La procura per persona da nominare dovrà essere conferita esclusivamente in favore di un avvocato. Il partecipante che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.-

- L'apertura delle buste avverrà alle ore **11,00** del giorno stabilito per la vendita;
- In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente) con rilancio minimo di € 1.000,00 (euro mille/00) e con aggiudicazione a chi avrà fatto la maggiore offerta al rialzo, nel tempo stabilito preventivamente dal delegato senza che vi siano stati ulteriori rilanci;
- In caso di mancanza di offerte ricevibili il professionista delegato provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt 588 e 599 cpc previa autorizzazione del Giudice.
- l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, che andrà corrisposto nel termine massimo di gg. 120 (*centoventi*) dalla data dell'aggiudicazione, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta, nonché l'importo delle spese e degli altri oneri fiscali di trasferimento direttamente al Creditore Fondiario, che verrà indicato dal Professionista, per capitale, accessori e spese fino alla concorrenza del suo credito ma nei limiti della parte ipotecaria *ex art. 41 T.U.B.*, e - entro lo stesso termine - la residua somma del saldo prezzo, unitamente all'importo delle spese e degli altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione alla procedura a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a *Avv. Domenico Cataldo n.q. - procedura esecutiva n° 256/2006 RGE.*
- In caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione che sarà incamerata dalla procedura;
- 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); la

vendita forzata 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 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 - che comunque non si certificano - 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 potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene.

- Gli immobili vengono venduti **liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi** che saranno cancellati a cura e spese della procedura, mentre **non saranno cancellate** eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili; la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

- Agli effetti del DM 37/2008 e del dlgs 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e pubblicato sul sito **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>**, attraverso il quale si potrà formulare richiesta di visione beni ai sensi dell'art. 560 Cpc. Inoltre, l'avviso sarà comunicato alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti e pubblicato per estratto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte sul sito internet **www.tribunaledimessina.it**, nonché sul sito **www.asteannunci.it** e **www.asteavvisi.it**, unitamente alla relazione di stima ed a cura di Edicom s.r.l.

Messina, 4 maggio 2026

Il professionista delegato
(Avv. Domenico Cataldo) –
(firmato digitalmente)