

Tribunale di Messina

Il Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 91/15 R.E.

Il sottoscritto Avvocato Armando Maccarone, con studio in Messina, Via Peculio Frumentario 31, delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. Danilo Maffa, con ordinanza del 9 ottobre 2019, in esito ai provvedimenti del G.E., Dott. Domenico Armaleo, dell'1.3.2022, dell'1.7.2022, del G.E., Dott. Paolo Petrolo, del 16-17.01.2024, dell'1.09.2025 e del 6.8.2026,

**AVVISA**

che in data **17 novembre 2026**, nel proprio studio in Messina, Via Peculio Frumentario 31, verrà effettuata la vendita senza incanto, in unico lotto, del bene infra descritto.

Alle ore 12.00 innanzi al sottoscritto professionista delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte e si provvederà alla deliberazione sull'efficiacia delle offerte ricevute, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Terreno in Messina, Villaggio San Michele, C.da Pisciotto, Strada Comunale San Michele – Portella Castanea snc, esteso catastalmente metri quadrati trecentocinquantatre (mq. 353), con insistente fabbricato in corso di costruzione e allo stato rustico, a tre elevazioni fuori, oltre seminterrati e sottotetto, con travi, pilastri, solai e tompagni completamente realizzati,



tranne il solaio di copertura a tetto e i tralicci del piano sottotetto, non catastato.

E' esclusa dalla vendita l'intera porzione di area al secondo piano seminterrato del corpo di fabbrica, corrispondente alla riserva d'area convenuta nell'atto di Vendita con riserva d'area ed appalto in Notar F. Arrigo Rep. n. 129.128 del 21.11.2007, cui si fa espresso riferimento per la relativa individuazione, in cui è prevista la realizzazione di cinque vani cantina aventi una superficie utile di venti mq. ciascuno.

Si precisa, inoltre, che il Tribunale di Messina con sentenza 1928/18 del 6.6.2018 ha condannato la ditta pignorata all'arretramento del fabbricato al fine di mantenere la distanza di m. 5 dal manufatto insistente sul terreno dei confinanti.

Nel catasto terreni del Comune di Messina, il terreno è riportato in ditta esatta, al foglio 94, particella 352, are 3.53, vigneto 2, R.D. € 4,83 e R.A.€ 1,37.

**Prezzo base d'asta: euro 17.023,80 (diciassettemilaventitre/80), con offerte minime in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 500,00 (cinquecento/00).**

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica, il cui contenuto deve intendersi qui richiamato, risulta quanto segue.

Il terreno ricade in zona B4d - Di completamento e il fabbricato in corso di costruzione sullo stesso insistente è stato realizzato in virtù della C.E. N. 17/07 del 12.3.2007, i cui lavori sono stati bloccati, quando il rustico era stato completato fino al terzo livello, per la presenza di un piccolo fabbricato baraccato e abusivo sul fondo limitrofo posto a distanza



irregolare dal costruendo edificio. Come risultante in atti il Tribunale di Messina con sentenza 1928/18 del 6.6.2018 ha condannato la ditta pignorata all'arretramento del fabbricato al fine di mantenere la distanza di m. 5 dal manufatto insistente sul terreno dei confinanti.

Dalla predetta relazione risulta, altresì, che il Genio Civile con nota prot. N. 0259823 dell'11.7.2012 ha richiesto relazione tecnica dettagliata sullo stato delle strutture realizzate con gravi carenze sia tecniche che di qualità dei materiali e i certificati delle prove di accettazione sui materiali per la verifica della necessità di interventi di adeguamento strutturale. Il C.T.U. ha precisato che per il completamento delle opere é necessario richiedere una nuova concessione edilizia, previo esame delle strutture in calcestruzzo già realizzate e che, ove dovessero risultare carenze costruttive, dovrebbe redigersi progetto di adeguamento sismico da far approvare al Genio Civile e all'Ufficio edilizia privata del Comune di Messina.

La parte aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno che precede la vendita presso lo studio del sottoscritto professionista, in Messina, Via Peculio Frumentario n. 31.

Le offerte, dovranno essere presentate in busta chiusa, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente. 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 é 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.

L'offerta dovrà, inoltre, contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni all'offerente saranno effettuate presso la Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

b) l'indicazione del numero della procedura; del professionista 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) essere corredate dalla cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), portata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 91/15 R.E. – Avv. Armando Maccarone", 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 (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, pena la decadenza dall'aggiudicazione medesima e la perdita della cauzione versata.



E' previsto il versamento diretto, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., in favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.; il saldo prezzo eccedente rispetto al versamento ex art. 41 T.U.B. dovrà effettuarsi al sottoscritto professionista delegato mediante bonifico o a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 91/15 R.E. – Avv. Armando Maccarone".

Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, sempre mediante bonifico o assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Messina – P. E. n. 91/15 R.E. – Avv. Armando Maccarone", nella misura che verrà indicata dal sottoscritto professionista in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

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 del trasferimento del bene e al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura esecutiva.

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 sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.



La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, oneri, vincoli, 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.



L'immobile viene venduto libero 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.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.normanno.com](http://www.normanno.com).

La richiesta di visita degli immobili al sottoscritto professionista, nominato anche custode giudiziario, va formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere assunte presso il sottoscritto professionista delegato (090/6413247 – 347/7327334 – [armando.maccarone@alice.it](mailto:armando.maccarone@alice.it)).

Messina, 7.9.2026

Avvocato Armando Maccarone

