

Tribunale di Messina

Procedure esecutive riunite nn. 284/08 - 71/11 - 151/11 - 40/14 e 171/14 R.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Dott.ssa Luisa Calogero, Notaio in Messina, delegata al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di delega come rimodulata dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. Ugo Scavuzzo, del 6-7.12.2016 e provvedimenti successivi, in esito al provvedimento del G.E., Dott. Daniele Carlo Madia, del 15.1.2025, al provvedimento del Giudice delegato nel Fallimento n. 2/18 R.G.F., comunicato dal G.E. in data 29.1.2025 e al successivo provvedimento del GE dott. Daniele Carlo Madia del 9.10.2025

AVVISA

che la vendita senza incanto degli immobili infra indicati, avrà luogo presso lo studio del sottoscritto professionista in Messina, Via Ducezio 12, **in data 24 novembre 2026 ; alle ore 16.30** davanti al Notaio delegato e alla presenza degli offerenti, verranno aperte le buste contenenti le offerte **e alle ore 17.00** si delibererà su quelle relative alla procedura in oggetto, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel complesso immobiliare in Villafranca Tirrena, Frazione Diieto, Via Don Luigi Orione, composto da tre corpi di fabbrica, denominato "La Perla Azzurra":

Lotto 40 - Box auto/cantina a piano cantinato del Corpo C, composto da un unico vano avente forma irregolare, della superficie lorda di mq. 71 circa.

Il C.T.U. ha rilevato una diversa distribuzione rispetto al progetto con accorpamento del box auto e della cantina, regolarizzabile mediante realizzazione di tramezzatura interna.



Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2,**
particella 1652, sub. 23, Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 79, Cat.
C/6, cl. 4, rendita € 77,00.

Prezzo base d'asta: euro 13.387,50 (tredicimilatrecentottantasette/50).

Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro
1.000,00 (mille/00).

Lotto 41 - Box auto a piano cantinato del Corpo C, composto da un unico vano
della superficie lorda di mq. 37 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2,**
particella 1652, sub. 29, Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 41, Cat.
C/6, cl.4, rendita € 40,13.

Prezzo base d'asta: euro 7.822,13 (settemilaottocentoventidue/13). Rilancio
minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 500,00
(cinquecento/00).

Lotto 42 - Box auto a piano cantinato del Corpo C, composto da un unico vano
della superficie lorda di mq. 22,70 circa. Nella perizia integrativa è stato precisato
che occorre realizzare la parete e la porta di accesso dall'area di manovra comune,
come previsto dalla C.E. 35/2011 e provvedere alla regolarizzazione della
planimetria catastale che comprende anche una parte dell'area di manovra prevista
in progetto.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2,**
particella 1652, sub. 30, Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq.57, Cat.
C/6, cl.4, rendita € 54,23.

Prezzo base d'asta: euro 4.341,38 (quattromilatrecentoquarantuno/38).

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



300,00 (trecento/00).

Lotto 45 - Box auto a piano cantinato del Corpo C composto da un unico vano della superficie lorda di mq. 18 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2, particella 1652, sub. 34**, Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 20, Cat. C/6, cl.4, rendita € 19,52.

Prezzo base d'asta: euro 3.805,88 (tremilaottocentocinque/88). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 300,00 (trecento/00).

Lotto 46 - Box auto a piano cantinato del Corpo C composto da un unico vano della superficie lorda di mq. 23 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2, particella 1652, sub. 35** Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 25, Cat. C/6, cl.4, rendita € 24,94.

Prezzo base d'asta: euro 4.857,75 (quattromilaottocentocinquantasette/75). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 300,00 (trecento/00).

Lotto 47 - Box auto a piano cantinato del Corpo C composto da un unico vano della superficie lorda di mq. 21 circa.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca Tirrena, in ditta esatta, **foglio 2, particella 1652, sub. 36** Via Don Luigi Orione s.n.c., P.S1, sup. cat. mq. 25, Cat. C/6, cl.4, rendita € 22,78.

Occupato da terzi giusta contratto di locazione transitoria stipulato dal custode.

Prezzo base d'asta: euro 4.437,00 (quattromilaquattrocentotrentasette/00).



Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 300,00 (trecento/00).

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica risulta che per il complesso edilizio in cui ricadono gli immobili sono state rilasciate la concessione edilizia n. 49 del 14.9.2006 e quella in sanatoria n. 35 del 4.8.2011 e che non è stata rilasciata l'abitabilità. Nella relazione di consulenza tecnica integrativa cui si fa riferimento sono state indicate le pratiche per ottenere l'agibilità del piano cantinato. La parte aggiudicataria di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia. Le offerte di acquisto per ciascun lotto, **irrevocabili**, dovranno essere presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte per ciascun lotto, debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato, in Messina, via Ducezio 12, ogni martedì non festivo dalle ore 17.00 alle 19.00 e **dalle ore 9 alle ore 12 del giorno che precede la vendita.**

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 è 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;

f) essere corredate da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc.



esecutiva n. .../ R.E. - (seguito dal numero della procedura esecutiva) - Notaio...

(seguito dal nome del professionista delegato)", 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.

La parte aggiudicataria di ciascun lotto entro e non oltre centoventi (120) giorni

dall'aggiudicazione definitiva dovrà versare al Notaio la differenza del prezzo di

aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo assegni circolari non trasferibili



intestati alla procedura esecutiva e al Notaio medesimo o mediante bonifico, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

Sempre entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione la parte aggiudicataria di ciascun lotto dovrà, altresì, versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e al Notaio o bonifico, nella misura da questi indicata in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.

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 proprio 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.asteanunci.it, www.asteavvisi.it e www.messinasportlva.it.

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

Custode Avvocato Teresa Di Pietro, con studio in Messina, Via Risorgimento 69 (tel. 090/669650 email dipietroteresa@libero.it).

La richiesta di visita va formulata al custode esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.



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

Messina, 3.9.2026

Notaio Luisa Calogero

