

Giudizio civile n. 1025/2021 R.G.

TRIBUNALE DI MESSINA

Giudice del procedimento di divisione: **Dott. Daniele Carlo Madia**
 Custode Giudiziario: **Avv. Antonio Visco**
 Delegato alla vendita: **Avv. Antonio Correnti**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Antonio Correnti, vista l'ordinanza in data 27.6.2023 del Giudice del Tribunale di Messina dott. Daniele Carlo Madia, con cui è stata disposta la vendita dell'immobile oggetto di giudizio divisionale endoesecutivo e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
 visti gli esiti delle vendite fissate in precedenza e considerato che con ordinanza dell'11.6.2025 il G.E. dott. D.C. Madia ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicataria e ha disposto procedersi ad una nuova vendita;
 ritenuto che occorre pertanto fissare un ulteriore esperimento alle stesse condizioni della precedente;

AVVISA

che il giorno **24 ottobre 2025, alle ore 10.15, presso presso la sede dell'Associazione Vendite Delegate in Messina, Corso Cavour, n. 206** avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita **senza incanto** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ing. Rodolfo Ferrari ed allegata al fascicolo del giudizio, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale a pianterreno sito in Messina, via Dogali, n. 58, 60/A, 60/B, censito in Catasto al foglio 225 part. 110 sub. 10, z.c. 1, cat. C/1, cl. 11, sup. cat. mq 70, rendita Euro 3.228,37.

L'immobile, composto da un ampio vano a piano terra dotato di servizi, articolato in una ampia zona per il pubblico fornita di locale bagno con antibagno, ed in una zona destinata ad ufficio, separata dalla zona principale per mezzo di partizioni in alluminio e vetro, e da un locale bagno separato, confina a sud-ovest con via Dogali, a nord-ovest con via Risorgimento, a nord-est con bottega altra ditta e chiostrina, a sud-est con bottega altra ditta, e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 85 ca.

Il locale in questione è attualmente locato, per la quota appartenente all'esecutata, con contratto non opponibile all'aggiudicatario in quanto stipulato dal Custode e risolutivamente condizionato all'aggiudicazione del bene.

Prezzo base d'asta:	Euro	170.000,00
Offerta minima ai sensi dell'art. 571 2° comma c.p.c.:	Euro	127.500,00
Rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti:	Euro	3.000,00



L'edificio in cui ricade l'immobile è stato realizzato sull'isolato n. 226 del P.R. di Messina, in seguito a vari pareri favorevoli della C.E.C. (ultimo del 13.4.1961), ed è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 22.4.1961.

È stata presentata una successiva pratica edilizia, datata 25.3.2014, per opere interne ex art. 9 L.R. n. 37/85, e relativamente a tale pratica sono state riscontrate delle (sia pur lievi) differenze nella distribuzione interna rispetto alla planimetria di progetto.

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 l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, Corso Cavour, n. 206 is. 371, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato, oltre al nome del Professionista delegato, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - nè numero o nome della procedura 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, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. 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 7. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente.
 - il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato**, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni. Si precisa che tale termine è quello massimo e che resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza



- che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.
 - la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale - la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.
- 3) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura alla stessa data, potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- 4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Professionista delegato Avv. Antonio Correnti - n. 1025/2021 R.G."*, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo proposto, somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.
- 5) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche se vi fosse un unico offerente, salvo il caso di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo. Se invece l'offerta dell'assente fosse l'unica efficace, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza. L'Ufficio si riserva in ogni caso di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni 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.
- 6) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. 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 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. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad Euro 3.000,00.

- 7) Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione - mediante bonifico bancario ovvero assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.
- 8) Nel medesimo termine andranno versate con le stesse modalità le imposte e le altre spese (ivi compresi gli onorari) conseguenti al trasferimento, che saranno quantificati e comunicati dal Professionista delegato; laddove la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di diritti e spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, questi sarà tenuto a integrarla nella misura cominciatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione medesima (da inviarsi a mezzo PEC o raccomandata a.r.). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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, 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 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.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura, il decreto di trasferimento costituirà titolo esecutivo per il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario.

Ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di 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. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso la sede dell'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.).

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode Avv. Antonio Visco (con studio in Messina, Via Felice Bisazza, n. 20 (Tel. 090.8968717 Cell. 347.0851537 e-mail antoniovisco@libero.it) e dal Professionista delegato alla vendita Avv. Antonio Correnti, presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, Corso Cavour, n. 206 is. 371, (tel./fax 090.6012019 email: avdmessina@gmail.com; l'ufficio è aperto al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì non festivi dalle ore 16.00 alle ore 19.00).

La visita degli immobili potrà effettuarsi previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Il presente avviso verrà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita; verrà inoltre pubblicato sul quotidiano "Gazzetta del Sud" e sui siti internet della società Astalegale.net S.p.A. (ove andrà pubblicata anche la relazione di stima).

Messina, 16 giugno 2025

***Il Professionista delegato
Avv. Antonio Correnti***

