



Tribunale di Messina

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. RGES 146/2016

Il sottoscritto Dott. Luigi Accordino, quale professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato, oggetto della presente procedura, vista l'ordinanza di delega del 27 Dicembre 2017, emessa dal G.O.T. Pietro Rosso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data 19/09/2025 alle ore 11.00, avrà luogo la vendita senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., in un lotto dei beni immobili di seguito meglio descritti.

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Deposito Artigianale sito in Torregrotta, Via Pietro Mascagni, posto al piano terra. Identificato in Catasto al foglio 1 particella 1750 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3.

Il Deposito è composto da: unico ambiente posto al piano terra adibito a deposito di mq 170,25. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 9 ANNI, stipulato il 10/10/2014, con scadenza il 31/10/2023, trascritto il 14/10/2014 a Agenzia Messina (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento). Risulta gravato da ipoteca volontaria e pignorato.

PREZZO BASE: Euro 46.997,00.

RILANCIO MINIMO: euro 2.350,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

NOTIZIE URBANISTICHE

L'immobile è stato costruito a seguito di Licenza di Costruzione per lavori di Ampliamento del piano terra del fabbricato esistente, presentata il 20/03/1987, agibilità del 05/02/1990.

Detto immobile è stato costruito come ampliamento del piano terra del fabbricato (Lotto 1) pertanto sulla via Mascagni presenta due ingressi che insistono sulla particella 1133 sub 5 (corte annessa al sub 3) e due ingressi sulla part. 1750 sub 1 (non oggetto del pignoramento). Ubicato in zona semicentrale in un'area commerciale, si presenta in un discreto stato di manutenzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) L'offerta di acquisto degli immobili è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e l'offerente è tenuto a presentarsi per il giorno fissato per la vendita;
- 2) L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa ed in regola col bollo vigente, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita (non festivo) presso lo Studio del delegato. Il suddetto deposito va effettuato nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico dello Studio (giovedì dalle 10.00 alle 12.00); lo Studio rimarrà in ogni caso aperto il giorno precedente la vendita dalle 9.30 alle 12.00.

Sulla busta, dovranno essere indicate: le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né 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;

Nello specifico l'offerta dovrà contenere:

- I dati identificativi dell'offerente: 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 il giorno della vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, 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;
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (Proc. esecutiva N. 146/2016 R.G.Es. - Prof. Deleg. Dott. Luigi Accordino);
- Il numero del lotto e ove vi siano più lotti i dati catastali dell'immobile per il quale si intende partecipare. 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 in una stessa asta, potrà fare 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;
- L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo

base fino ad $\frac{1}{4}$ (é quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - L'espressa dichiarazione di essere a conoscenza dei contenuti dell'ordinanza e delle indicazioni presenti nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva nel produrre la certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e l'attestato di prestazione energetica e di voler assumere direttamente tale incombenza (il tutto come di seguito meglio specificato);
 - in caso di offerta presentata da due o più soggetti va indicato il delegato alla partecipazione all'eventuale gara;
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e una fotocopia del codice fiscale e, nel caso di acquisto in comunione, anche i documenti dell'altro coniuge; se del caso della valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura – atto di nomina – certificato camerale aggiornato).
- 4) L'offerta sarà corredata da un assegno circolare non trasferibile intestato a *"Tribunale di Messina - Proc. esecutiva N. 146/2016 R.G.Es. - Prof. Deleg. Dott. Comm. Luigi Accordino"* per **un importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'assegno dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese. L'offerente può versare anche cauzione più alta del 10% (importo minimo a pena di inefficacia) ed in ogni caso gli assegni saranno restituiti dopo la gara;
- 5) L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata per l'asta. In caso di mancata presentazione e se l'offerta é l'unica e valida presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore (più alta), che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. In caso di più offerte valide (**è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. In caso di gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a

seguito di rilanci non superiori al 5% del prezzo indicato in ordinanza, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata un'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si farà luogo alla vendita e il Professionista Delegato procederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta. 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 la offerta per primo, tuttavia se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In data 19/09/2025 alle ore 11.00 presso lo Studio del Professionista Delegato (Compl. Me Due Lotto D Pal. 16– 98123 Messina) alla presenza degli offerenti, verranno aperte le buste contenenti le offerte ed alle ore 12.00 si delibererà su quelle relative alla procedura esecutiva in oggetto. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, dovrà versare entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale (in questo caso il delegato interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo entro il termine di 12 mesi dall'aggiudicazione in rate mensili di pari importo) - pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista N.Q. su conto corrente bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento. Entro lo stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare anche le spese rese necessarie dal trasferimento. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura.

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 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 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 DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., 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 trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

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

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico dovranno essere pubblicati sul quotidiano Gazzetta del Sud e sul sito www.tempostretto.it.

La relazione di stima, unitamente all'avviso di vendita verrà pubblicata sul sito www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteavvisi.it.

Il Professionista Delegato è stato nominato custode giudiziario e pertanto per qualsiasi informazione relativa alla vendita sarà possibile contattarlo al proprio cell. 328/3047233.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e succ. del c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzioni, saranno effettuate dal medesimo Professionista Delegato presso il proprio Studio.

Il Professionista Delegato

(dott. Luigi Accordino)