

TRIBUNALE DI MESSINA

Procedura esecutiva immobiliare n. 260/2018 – G.E. Dott. Daniele Carlo Madia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Dario Sparacino

Vista l'ordinanza del 21.10.2022 del G.E. del Tribunale di Messina con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe e la delega delle relative operazioni a norma dell'art. 591bis c.p.c.;

Visto che il professionista allora incaricato fissava gli esperimenti di vendita del 27.09.2024 e del 24.01.2025 e che il primo risultava deserto mentre il secondo veniva sospeso, che quindi occorre procedere con il secondo esperimento di vendita;

Visto il provvedimento del G.E. del 21.03.2025 con cui gli atti venivano rimessi al delegato;

Vista la relazione di stima in atti e ritenuto opportuno aderire ad essa in merito alla determinazione del valore dell'immobile da porre in vendita;

Visto il provvedimento del 03.03.2026 con il quale il G.E. del Tribunale di Messina Dott. Daniele Carlo Madia delegava, in sostituzione del precedente, il sottoscritto professionista al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. richiamando e facendo salvi gli effetti delle precedenti deleghe, in quanto compatibili, nonché in virtù dei successivi provvedimenti;

AVVISA

che la vendita senza incanto in un unico lotto dell'immobile pignorato avrà luogo presso il proprio studio in Messina, Via S. Filippo Bianchi n. 60, **in data 10 luglio 2026. Alle ore 10.00** davanti al Professionista delegato e alla presenza degli offerenti, verranno aperte le buste contenenti le offerte **e alle ore 10.15** 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 DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito in Messina, Via Pietro Castelli, Pal. 5, Scala A, Int. 1, Piano Terra. L'immobile, composto da ingresso, tre vani, cucina, vano wc e piccolo spazio esterno, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 76 circa. L'edificio in cui ricade l'immobile risulta essere stato realizzato in virtù di Progetto approvato dalla C.E. in data 10.9.1955, e risulta rilasciato certificato dal Genio Civile il 25.5.1955. Non risulta richiesto il certificato di abitabilità.

L'immobile, in pessime condizioni di conservazione, è attualmente in stato di completo abbandono.

Così identificato al Catasto Fabbricati:

al foglio 113 part. 494 sub. 1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 6, 4,5 vani, sup. cat. mq 76, rendita Euro 58,10.

Prezzo base d'asta: € 32.500,00 (euro trentaduemilacinquecento/00).

Offerta minima: € 24.375,00 (euro ventiquattromilatrecentosettantacinque/00).

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

Le offerte di acquisto, **irrevocabili**, dovranno essere presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente (oggi marca da € 16,00), e presentate in busta chiusa, presso lo studio del Professionista delegato, ogni martedì non festivo dalle 11.00 alle 12.30 **e dalle ore 09.00 alle ore 12.00 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 - 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.

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 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.

Un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, co. 3°, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara;

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

b) l'indicazione del numero della procedura; del professionista delegato; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è 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 (è 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 è 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 corredata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 260/2018 R.G.Es.Imm. – Professionista delegato avv. Dario Sparacino*" 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. Ovvero tramite bonifico bancario con accredito sul conto corrente intestato alla procedura presso la Filiale di Messina della Tyche Bank S.p.A. con IBAN: IT 98 X 03426 16500 CC0010004884 per un importo pari almeno al 10% del prezzo proposto. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

g) l'espressa dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, agli effetti del DM 37/2008 e del Dlgs 192/2005 e s.m.i. 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.

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'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.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed 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.

La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del compendio staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;

Si dà atto che l'aggiudicatario potrà – ricorrendone i presupposti – avvalersi delle disposizioni di

cui all'art. 46, comma 5°, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6°, della l. n° 47/1985. L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta per il lotto è 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 entro e non oltre centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva ai sensi dell'art. 41 TUB D. Lgs. 385/93 dovrà versare direttamente alla **Olympia SPV S.r.l.** il prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, nei limiti della parte ipotecaria, e al sottoscritto delegato l'eventuale differenza del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, pena la decadenza dall'aggiudicazione medesima e la perdita della cauzione versata. Il suddetto termine non è suscettibile della sospensione feriale.

Il versamento del saldo prezzo dovrà effettuarsi al sottoscritto professionista delegato mediante bonifico o a mezzo assegno bancario circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva e al Professionista delegato.

Entro lo stesso termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare l'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, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dagli estremi della procedura esecutiva.

In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione che sarà incamerata dalla procedura.

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 Professionista 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 è 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 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 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.

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 è 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.

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, unitamente alla relazione di stima, sui siti Internet www.astalegale.net, www.normanno.it e a cura della Astalegale.net S.p.A.

Il professionista delegato è, altresì, nominato custode giudiziario; la richiesta di visita va formulata al custode esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere assunte presso lo studio del professionista delegato (tel. 333 2069199 – dariosparacino@sprlegal.it)

Messina, 27.03.2026

Avv. Dario Sparacino n.q.