

*Studio Legale**Avv. Marianna Mannino*

Via Spiaggia di Ponente n. 10

98057 Milazzo (ME)

marianna.mannino@cert.ordineavvocatibarcellona.it

cell. 347/9944955

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.**Procedura esecutiva n 45/2025 R.G. Es.**

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. c/ Celi Felicia +1

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gaetano Volpe

Custode e Delegato alla Vendita: Avv. Marianna Mannino

Esperto: Arch. Grazia Sottile

Il sottoscritto **Avv. Marianna Mannino**, con studio in Milazzo, via Spiaggia di Ponente n. 10, nominato custode (giusta provvedimento del 15.07.2025) e delegato alle vendite (ordinanza del 09.12.2025) dei compendi pignorati di seguito descritti: *“due unità immobiliari facenti parte del fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, oltre due piani interrati, siti in Terme Vigliatore (ME), Via Nazionale n. 74 e precisamente: 1. Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terzo (quarta elevazione fuori terra), composto da cinque vani, due servizi igienici, un ripostiglio e due ampi terrazzi. Confinante con vano scala, con corte che si estende fino alla via Nazionale, con terreno condominiale. Censito al N.C.E.U. al foglio 8, particella 119, sub. 8, via Nazionale, piano 3, categoria A/2, classe 5, vani 8, rendita catastale 388,38. - 2. bottega, ubicata al pianoterra (prima elevazione fuori terra), composta da un vano principale e da un retrobottega con annesso servizio igienico. Confinante a nord con vano scala, a sud con terreno di corte che si estende fino alla via Nazionale e su cui ha diritto di accesso e regresso, ad est con terreno condominiale e ad ovest con bottega altra ditta. Censito al N.C.E.U. al foglio 8, particella 119, Sub. 9, via Nazionale, piano T., categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 38, rendita catastale € 629,97. Detti immobili con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, salvi migliori e più esatti confini”*, sottoposti alla procedura in epigrafe, espone e sottopone alla S.V. Ill.ma quanto segue.

Premesso che:

- con ordinanza del 09.12.2025 la S.V. ha disposto la vendita delegata dei beni pignorati, stabilendo, tra l'altro, che in caso di esito infruttuoso si proceda a nuovi tentativi di



vendita con ribassi del prezzo, fino alla quarta vendita, di regola pari al 25% rispetto al precedente tentativo;

- è stato già pubblicato un primo avviso di vendita per l'asta del 29.05.2026, nel quale:
 - per il lotto 1 è stato indicato quale prezzo base l'importo di € 139.163,75;
 - per il lotto 2 è stato indicato quale prezzo base l'importo di € 70.292,49;
- il primo esperimento di vendita è andato deserto, non essendo pervenute offerte;
- successivamente, è stata depositata la consulenza estimativa giudiziaria integrativa del 17.09.2026, nella quale, per ciascun lotto, vengono distinti il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. In particolare, dalla perizia integrativa risultano i seguenti importi:
 - **lotto 1:**
 - valore di mercato: **€ 139.163,75**
 - valore di vendita giudiziaria: **€ 118.462,90;**
 - **lotto 2:**
 - valore di mercato: **€ 70.292,49**
 - valore di vendita giudiziaria: **€ 56.478,76;**
- sussiste, pertanto, una discrasia tra il criterio concretamente seguito nel primo avviso di vendita, che ha assunto come prezzo base gli importi di € 139.163,75 per il lotto 1 e € 70.292,49 per il lotto 2 e la successiva perizia integrativa, che distingue tali importi come valori di mercato e indica, invece, quali valori di vendita giudiziaria, gli importi ridotti di **€ 118.462,90 e € 56.478,76;**
- lo scrivente professionista delegato è in procinto di predisporre e depositare il secondo avviso di vendita e, dovendo applicare il ribasso previsto dall'ordinanza, necessita di un espresso chiarimento del Giudice circa il valore da assumere quale base di calcolo;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Voglia chiarire:

1. se, ai fini della predisposizione del secondo avviso di vendita e dell'applicazione del ribasso previsto dall'ordinanza del 09.12.2025, debba aversi riguardo ai prezzi base del primo esperimento già pubblicato, e quindi:
 - **€ 139.163,75** per il lotto 1,



- € **70.292,49** per il lotto 2,
con conseguente ribasso del 25% su tali importi;

ovvero

2. se debba invece assumersi quale riferimento il **valore di vendita giudiziaria** indicato nella perizia integrativa, e quindi:

- € **118.462,90** per il lotto 1,
- € **56.478,76** per il lotto 2,
con applicazione del ribasso del 25% su tali diversi importi.

Con osservanza.

Milazzo (ME), li 22.09.2026

Il Custode

Avv. Marianna Mannino

