

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Daniele Carlo Madia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IV° esperimento

L'Avv. **Mariagrazia Molonè**, con Studio in Messina, via La Farina n.171, isolato G, nella qualità di Professionista delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella **procedura esecutiva immobiliare n° 52/2020 R.G.E.**,

- vista l'ordinanza di delega ex art.591 bis c.p.c. del 28 gennaio 2022, rimodulata il 9 ottobre 2023;

- viste le circolari emesse dalla II^a Sezione civile del Tribunale di Messina, in tema di Portale delle Vendite Pubbliche;

- considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio Studio,

A V V I S A

Che in **data 11 giugno 2024, ore 12,00**, presso il proprio Studio in Messina, via La Farina n.171 is. G, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile sito in Messina, contraddistinto in lotto unico e precisamente:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: Piena proprietà per 1/1 di appartamento sito in Messina, IS. 399, VIA SETAIOLI -VIA SAN GIOVANNI DI MALTA

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

3, della superficie commerciale di 110,98 mq, 1° piano sottostrada.

Trattasi di immobile destinato a civile abitazione ubicato al piano 1° sottostrada di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra .

L'immobile risulta così composto : ingresso, corridoio , cucina , piccolo wc ,quattro camere da letto tre delle quali con affaccio su cortile interno annesso all'immobile .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 sottostrada, ha un'altezza interna di 2.85. **Identificato al catasto al foglio 219 particella 38 sub. 25 (catasto fabbricati), consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro**, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI DI MALTA, piano: S1;

Coerenze: Appartamento per civile abitazione ricadente nel primo comparto dell'is. 399 avente ingresso dalla via San giovanni di Malta e dalla via Setaioli, posto al piano primo sottostrada di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. confinante a sud con cortile interno,a nord con giardinetto di altra proprietà, ad est con il comp. Secondo dello stesso isolato, ad ovest con androne condominiale e con proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

• **PREZZO BASE: €. 31.365,00;**

• **OFFERTA MINIMA: €. 23.523,75** (pari al 75% del prezzo base)

• **Rilancio minimo in caso di gara: €. 1.000,00.**

ALTRE NOTIZIE SUGLI IMMOBILI

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

del 28 dicembre 2021, predisposta dall'esperto ing. Laura Bottari, depositata nel fascicolo informatico della procedura esecutiva e che, oltre ad essere pubblicata nei siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso, potrà essere consultata dall'offerente presso lo Studio del professionista delegato; alla predetta perizia - che l'offerente ha l'obbligo di consultare - si fa comunque **espreso rinvio** sia per quanto concerne una più dettagliata descrizione della consistenza degli immobili oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per la situazione urbanistica degli stessi.

In particolare, la richiamata perizia di stima riporta quanto segue:

Pratiche edilizie dell'immobile:

PRATICA PER IDONEITA' ABITATIVA N. ID 05794400, per lavori di idoneità alloggiativa, presentata il 17/01/2020 con il n. 13888 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AL PIANO S1 IMMOBILE IN CATASTO AL FG 219 PART 38 SUB 25.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile

L'immobile risulta conforme, Autorizzato dalla C.E. 20/02/67 e C.E. 01/08/68.

Questa situazione è riferita alla conformità edilizia del comparto I is. 399 fg 219 part. 38.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

CRITICITÀ: PARZIALE

L'immobile risulta conforme-Autorizzato dalla C.E. 20/02/67 e C.E. 01/08/68 Questa situazione è riferita solamente comparto I is. 399 fg 219 part. 38

Non risulta invece alcuna abitabilità per il solo immobile posto al piano S1 Via Setaioli (ex via Gordiano) .Da ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Messina risulta una certificazione dell'Ufficiale Sanitario prot. n.17165 del 15/06/68 con cui "agli ambienti del piano seminterrato sulla via Gordiano,non viene concessa l'abitabilità permanente ,poichè interrati.

CERTIFICAZIONI DELL'IMMOBILE

Si specifica altresì che dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è dotato di **attestato di prestazione energetica**, predisposto dall'esperto stimatore ed allegato alla relazione di stima dal quale risulta che l'immobile rientra nella **classe energetica "G"**.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato in virtù di contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2011, con scadenza il 01/07/2015, registrato il 01/08/2011 a MESSINA ai nn. 3813, il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento prevede il pagamento di €.500,00 mensili ed è opponibile alla procedura.

Si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva, l'aggiudicatario, qualora gli immobili oggetto della presente vendita si trovino nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

sanatoria, potrà presentare domanda di concessione o permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n°47/85.

Si precisa altresì che **devono peraltro ritenersi a carico dell'aggiudicatario** tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione e/o adeguamento della situazione catastale ed urbanistica degli immobili in vendita, per il rilascio di ogni eventuale certificazione relativa allo stesso, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto, la cui validità ed efficacia sono regolate dal codice di procedura civile, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del professionista delegato, Avv. Mariagrazia Molonè, sito in Messina, via La Farina n.171 is.G ogni martedì e giovedì non festivo, tra le ore 09.00 e le ore 12.00 e dalle ore 9.00 alle ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte scade alle ore 12:00 del giorno 10 giugno 2024 ai sensi dell'art.569 c.p.c..

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammessa a proporre offerta **qualsiasi persona**, escluso il debitore, **personalmente**, ovvero **a mezzo di avvocato** munito di procura speciale; gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma).

Nella vendita senza incanto non è possibile proporre offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale.

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

2) La busta contenente l'offerta non deve riportare alcuna dicitura esterna; sulla stessa, a cura del delegato o di un suo incaricato *ad hoc*, saranno annotati esclusivamente: il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato; la data fissata per l'esame delle offerte.

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.**

3) L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), **dovrà contenere:**

- **un assegno circolare non trasferibile - intestato a: "proc.es.imm. n.52/2020 rge" oppure tramite bonifico bancario intestato a "PROC.ESEC.IMM. N.52/2020 R. G. ES. TRIB. DI MESSINA – IBAN IT 95 C 03426 16500 CC0010003506** - di importo pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto** per il lotto in vendita, a **titolo di cauzione** (e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto).

Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art.571 c.p.c.. Si precisa che **il 10% è l'importo minimo della cauzione**, in quanto **l'offerente può anche versare anche una cauzione più alta.**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*) - il

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita - e dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'istante e del tesserino del codice fiscale;

■ 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 ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;

■ in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato **colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**

■ in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo") con durata illimitata;

■ se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;

■ in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita;

- i dati identificativi della procedura e del bene per il quale l'offerta è presentata;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta;

- il modo e il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, nonché di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite e lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita;

- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) In data 11 giugno 2024 alle ore 12,00 presso lo Studio del Professionista delegato, davanti allo stesso, verranno aperte le buste contenenti le offerte e si delibererà sulle stesse, sentite le parti e i

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

In caso di più offerte valide si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

2) L'offerta presentata è **irrevocabile** e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola 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 dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

3) A norma dell'art.571 c.p.c., **l'offerta è nulla:**

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è **inferiore di oltre un quarto** ai prezzi base come sopra determinato per i lotti in vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

4) In caso di **unica** offerta valida, si procederà senz'altro all'aggiudicazione se il prezzo offerto è **pari o superiore al prezzo base**.

Se il prezzo offerto è **inferiore** rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita ma **in misura non superiore ad un quarto (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al 75% del prezzo base)**, **il delegato può procedere all'aggiudicazione ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.**

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

Se tuttavia risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.** (e cioè al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) **il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante.**

5) In presenza di una pluralità di offerte valide (in esse comprese anche le offerte per un prezzo inferiore a quello base ma non al minimo sopra indicato), si procederà in ogni caso **a gara sulla base dell'offerta più alta;** nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo in aumento come sopra specificato per il lotto in vendita.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

Tuttavia, se all'esito della gara il prezzo finale è inferiore al prezzo a base d'asta indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, non si farà luogo alla vendita e il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato - ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del **migliore offerente** oppure - *nel caso di più offerte di pari valore* - a favore di colui che ha presentato l'offerta **per primo;** tuttavia, **se sono state presentate istanze di**

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, **non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione (e non alla vendita).**

Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

6) Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

7) Nel caso in cui:

a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;

b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;

c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;

d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione,

il professionista delegato fisserà una nuova vendita senza incanto, in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno stabiliti con separato avviso.

8) In caso di aggiudicazione:

a) L'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nel contratto di finanziamento fondiario, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione paghi al creditore fondiario procedente RED SEA SPV srl- le rate scadute, gli accessori e le spese;

b) Ove non intenda valersi della facoltà anzidetta, l'aggiudicatario, **ai**

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

sensi dell'art.41, comma 4, D. Lgs. n°385/1993 (T.U.B.), dovrà versare direttamente al creditore il saldo del prezzo di aggiudicazione per la parte corrispondente al complessivo credito ipotecario dalla stesso vantato, nella misura massima dell'80% del saldo prezzo, (determinato autonomamente dal medesimo creditore fondiario e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese), senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, depositando presso lo studio del professionista delegato la quietanza del pagamento effettuato al creditore, alle coordinate che verranno fornite dal professionista delegato entro quindici giorni dall'aggiudicazione;

- versare direttamente al professionista delegato l'eccedenza **del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Messina - proc. es. n. 52/2020 r.g.e. - professionista delegato Avv. Mariagrazia Molonè"** ovvero, in alternativa, a mezzo bonifico da effettuarsi sul conto corrente intestato a **"PROC.ESEC.IMM. N.52/2020 R. G. ES. TRIB. DI MESSINA" – IBAN IT 95 C 03426 16500 CC0010003506-**

b) Entro lo stesso termine massimo di 120 giorni (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta) e sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: **"Tribunale di Messina – Procedura esecutiva n° 52/2020 R.G.Es. – Professionista delegato avv. Mariagrazia Molonè"**, l'aggiudicatario dovrà versare la somma

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione, ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale; ed altresì la quota dei compensi spettanti al professionista delegato per la fase del trasferimento (a mezzo assegno circolare n.t. intestato ad "avv. Mariagrazia Molone'") ai sensi dell'art.2, comma 7, D.M. n.227/2015, secondo la liquidazione dell'Ill.mo G.E.

a) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.

b) Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato **decaduto** e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

c) Nel caso in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato - nei tre giorni successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

d) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

e) L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali si fa' pieno riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere *[ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esecutati (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)]* - 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 tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento

Avv. Mariagrazia Molone'

della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato.

Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato - anche in versione integrale - sui siti internet agli indirizzi www.tribunale.messina.it, www.asteavvisi.it e www.tempostretto.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche .

Per informazioni sulla partecipazione alla vendita e per la visita dell'immobile rivolgersi all' Avv. Mariagrazia Molonè, **nominato anche Custode giudiziario del compendio pignorato**, cell.3427735702 e prenotare la visita sul PVP al sito <https://pvp.giustizia.it/>.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rimanda all'ordinanza di delega resa dal Giudice dell'esecuzione che deve intendersi qui espressamente richiamata ed alle vigenti norme di legge.

Messina, 5 marzo 2024

Avv. Mariagrazia Molonè

