

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. D.ssa D'Angelo**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (IV° esperimento)**

La sottoscritta Avv. **MARIAGRAZIA MOLONE'**, delegata dal G.E. del Tribunale di Messina con ordinanza del 18 giugno 2021, visti gli artt. 570, 571 e 591 bis proc. civ.;

**AVVISA**

che in data **2 luglio 2024 alle ore 9.00**, presso il proprio Studio sito in Messina Via La Farina n. 171 is.G, si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile pignorato *infra* descritto, di cui alla procedura esecutiva n. 176/2019 R.E. pendente innanzi il Tribunale di Messina e stabilisce le modalità e condizioni appresso precisate.

La vendita ha ad oggetto l'immobile qui di seguito descritto individuato come **lotto unico**.

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

**LOTTO UNICO:** 1/1 di proprietà superficaria di immobile ad uso deposito sito in Messina (ME), ubicato al piano seminterrato del “complesso Futura”, sito nel villaggio Bordonaro, in via Nasari o Fossa.

Identificato al catasto al Fg 122, p.lla 2900, sub 2 ha una categoria C/2, classe 2, di una consistenza di mq. 445 ed una superficie catastale di mq 469, ed una rendita pari a euro 689,47.

**Prezzo base € 138.000,00;**

**Offerta minima: € 103.500,00**

**Rilancio minimo €3.000,00**

**ULTERIORE DESCRIZIONE**

Si precisa che l'immobile oggetto della vendita è meglio descritto ed identificato nella relazione di stima del 14.5.2021 predisposta dall'esperto arch. Marina Sciabà e depositata nel fascicolo informatico della procedura esecutiva, che l'offerente ha **l'obbligo di consultare** ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che riguarda l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistico dello stesso.

Il subalterno 2, oggetto della presente vendita, è posto al piano seminterrato ed occupa tutta l'area del fabbricato.

Perimetralmente vi è il cortile condominiale.

Solo il fronte est, dove è collocato l'ingresso al locale deposito, è per intero fuori terra, mentre gli altri tre lati sono seminterrati, per circa 1/3 della loro superficie laterale.

L'illuminazione avviene attraverso delle finestre lucifere, visibili dai prospetti esterni. Sette finestre sono poste lungo la facciata sud, due lungo la facciata ovest, e quattro lungo la facciata nord.

Riguardo a questo si fa presente che sussiste un ripostiglio, di pochi mq, posto in aderenza con lo stesso deposito nell'angolo inferiore del prospetto nord, che intercetta una delle aperture chiusa con griglia, ma che a sua volta ha, in corrispondenza della stessa apertura, un'ulteriore varco. Si ritiene pertanto che questa non riduca, se non parzialmente l'immissione di aria nell'ambiente. Relativamente a questo manufatto, che è posto in linea con il balcone del piano terra rialzato, e che presenta un ingresso indipendente, sempre sul prospetto est, non si è potuta riscontrare, dai documenti allegati, alcuna regolarità. Probabilmente è

utilizzato come locale di servizio, ma non se ne conosce né la proprietà, né il reale uso dello stesso.

Lo stabile, all'esterno, si presenta finito in ogni sua parte e completo, mentre l'interno del piano deposito è ancora rustico.

Infatti, come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata, non è rifinito, non è collocata la pavimentazione, né gli strati di intonaco e tonachino necessari per renderlo abitabile, non esistono inoltre impianti, ad esclusione di qualche filo volante, collegato ad un pannello elettrico, da cantiere. L'unica parte ove sussiste il rivestimento è la zona riservata ai due piccoli servizi igienici presenti, ma anche qui la pavimentazione non è presente.

Nei varchi delle aperture, che sono delle finestre luce di ampiezza 0.80 x 2.00, sono collocate delle grate di ferro, ma non ci sono degli infissi a chiusura.

Il portone d'ingresso è in ferro.

Attualmente la quota misurata è di 3.50, a solaio e 3.14 sotto trave, diversa da quella del progetto che prevedeva m. 3.00, ma considerato che si dovrà, appunto, pavimentare, realizzando preventivamente il massetto, la quota verrà certamente rialzata. Sarà necessario, pertanto attenersi, nel livello finale, in fase di completamento e di finitura, a quanto previsto da progetto.

Probabilmente dovrà essere realizzata una piccola rampa d'accesso e dovranno essere riviste le quote dell'ingresso dei due wc, oggi rialzate di solo 20 cm e anche la quota della porta d'accesso degli ascensori.

## **Certificazioni**

Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, stabilito dal decreto legge 63/2013, in quanto l'immobile è adibito ad uso deposito, è allo stato " rustico", quindi privi di serramenti, rifiniture e impianti tecnologici e pertanto non vi è l'obbligo della stesura dello stesso, per procedere a qualsiasi atto di vendita o locazione.

#### **Stato di occupazione del bene**

**E' in corso la liberazione dell'immobile.**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di €16,00 e dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo Studio del Professionista delegato **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** e contenere l'indicazione del numero della procedura e del nominativo del professionista delegato.

**Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato quindi pari al 75% del prezzo base stesso.**

L'offerta deve essere redatta nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto** e dovrà contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, delle condizioni generali di vendita, del tempo e del modo del pagamento, le generalità dell'offerente (allegando fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità) ivi compresi codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico (ol-

tre alle generalità del coniuge, ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni), ed un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Messina- Procedura esecutiva immobiliare n°. 176/2019 R. G. Es.- Professionista delegato Avv. Mariagrazia Molone’* ” **di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta, in alternativa la cauzione potrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a “PROC.ESEC.IMM. N.176/2019 R.G.ES.TRIB.DI MESSINA” IBAN IT 93 B 03426 16500 CC0010003714 (il bonifico dovrà risultare sul conto alla data dell'asta pena la nullità dell'offerta).**

Qualora l'offerente sia una persona minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Qualora l'offerente agisca quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta andrà allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri o per converso la procura che giustifichi gli stessi poteri.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

**In data 2 luglio 2024, alle ore 9.00**, 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 creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..**

L'offerente è tenuto a 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 presen-

te; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore tenendo conto anche dell'offerta dell'offerente non presente.

In assenza di adesione alla gara il bene verrà aggiudicato a chi ha effettuato la migliore offerta valutata in termini di cauzione, prezzo e tempi di versamento.

Se le offerte dovessero risultare tutte equiparabili l'aggiudicazione avverrà a favore di chi ha presentato l'offerta per primo.

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

#### **VERSAMENTI DA EFFETTUARE IN CASO DI INTERVENUTA AGGIUDICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'aggiudicatario, **entro giorni centoventi** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al professionista delegato il saldo prezzo di aggiudicazione, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a:**

*“Tribunale di Messina - Procedura esecutiva immobiliare n° 176/2019*

*R.G. Es. - Professionista delegato Avv. Mariagrazia Molone” in alternativa, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a*

***“PROC.ESEC.IMM. N.176/2019 R.G.ES.TRIB.DI MESSINA”***

***IBAN IT 93 B 03426 16500 CC0010003714.***

Ancora sempre entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare al professionista delegato - mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a:** *“Tribunale di*

*Messina - Procedura esecutiva n. 176/2019 R.G. Es. - Professionista delegato Avv. Mariagrazia Molone” in alternativa a mezzo bonifico*

*sul conto corrente intestato a “PROC.ESEC.IMM. N.176/2019*

*R.G.ES.TRIB.DI MESSINA” IBAN IT 93 B 03426 16500*

*CC0010003714, la somma corrispondente all’ammontare delle spese di trasferimento (ivi compresi oneri fiscali), nella misura indicata dal professionista stesso in base alla tipologia dell'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità, ed oltre ancora alle competenze professionali per il trasferimento che saranno quantificate ai sensi del D.M. n.227/2015.*

*Se il prezzo non viene versato nei richiamati termini l’aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e **perderà l’intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.)***

*L'aggiudicatario può, inoltre, versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, rivolgendosi alle Banche convenzionate con il Tribunale di Messina consultando l’elenco degli Istituti di credito convenzionati reperibile in cancelleria esecuzioni.*

### **Condizioni di acquisto**

*Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e d.lgs. n.192/2005 e s.m.i., dichiarandosi edotto della ordinanza di vendita e dell’elaborato peritale, l’aggiudicatario dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre, ove mancanti, sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.*

*L' immobile è posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in*

cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si precisa 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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione di prezzo essendo ciò già valutato in termini di riduzione del prezzo stesso.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da ogni gravame pregiudizievole che se esistenti al momento dell'aggiudicazione saranno oggetto di cancellazione a cura del Professionista delegato ed a spese della procedura.

L'eventuale attività di liberazione dell'immobile verrà curata dal Custode giudiziario a spese della procedura.

### **PUBBLICITA'**

I dati che possono interessare al pubblico, verranno pubblicati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sul quotidiano "[LA GAZZETTA DEL SUD](#)", sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito [www.messinasportiva.it](#), sul sito [www.asteannunci.it](#), [www.asteavvisi.it](#), sul sito internet [www.tribunale.messina.giustizia.it](#), così come stabilito dal Giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di delega.



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 nominato Professionista delegato, Avv. Mariagrazia Molonè, con Studio in Messina, Via La Farina n. 171, is.G. Si precisa che il Professionista delegato è altresì Custode giudiziario dell'immobile pignorato e che al medesimo ci si dovrà rivolgere per qualsiasi informazione inerente l'asta e/o visita dell'immobile, contattandolo al n. 3427735702 e/o inviando email all'indirizzo di posta elettronica: [mg.molone@gmail.com](mailto:mg.molone@gmail.com).

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

Messina, 5 aprile 2024

Avv. Mariagrazia Molonè

