

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Paolo Petrolo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. **MARIAGRAZIA MOLONE'**, delegata dal G.E. del Tribunale di Messina con ordinanza del 1° aprile 2025, visti gli artt. 570, 571 e 591 bis proc. civ.;

AVVISA

che in data **13 marzo 2026 alle ore 11.00**, 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 immobiliare **n. 95/2017** pendente innanzi il Tribunale di Messina promossa da FINO 1 SECURITISATION S.R.L., , e per essa, la DoValue S.p.A. alle modalità e condizioni appresso precisate.

La vendita ha ad oggetto il sottostante immobile individuato come **lotto unico**.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Lotto unico: Intera piena proprietà di appartamento sito in MESSINA Via Pietro Castelli 30, Villaggio Gravitelli, della superficie commerciale di 50,15 mq.

Trattasi di immobile posto al piano terra sito in Messina Via Pietro Castelli catastalmente individuato al n. 214 ma nello stato di fatto risulta ubicato al n. 300 costruito in data antecedente al 1° settembre del 1967.

L'appartamento è composto da una zona soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed una piccola camera avente una altezza media pari a ml. 2,50 attraverso la quale si accede ad un piccolo spazio esterno

	direttamente collegato con la via Pietro Castelli da una intercapedine.	
	L'immobile si presenta in uno scarso stato di manutenzione, il tetto a	
	doppia falda inclinata risulta essere costituito da materiale in amianto,	
	pertanto si rende necessario un intervento di bonifica.	
	La facciata dell'immobile di presenta in uno scarso stato di manuten-	
	zione, in più punti si rilevano parti ammalorate.	
	Le rifiniture interne sono rappresentate da pavimento in gres in tutti gli	
	ambienti, le pareti ed i soffitti delle camere risultano essere rivestiti da	
	perlinato in legno.	
	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha	
	un'altezza interna di 3,00.	
	Identificato al catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio 112	
	particella 247, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 3,5 vani, ren-	
	dita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Castelli n. 214, piano:	
	Terra, Coerenze: Proprietà altra ditta, Via Pietro Castelli, Vico Sar-	
	gana.	
	Immobile costruito nel 1967.	
	PREZZO BASE € 25.409,05.	
	OFFERTA MINIMA € 19.056,79	
	RILANCI IN CASO DI GARA € 1.000,00	
	ULTERIORE DESCRIZIONE	
	Si precisa che l'immobile oggetto della vendita è meglio descritto ed	
	identificato nella relazione di stima del 9.07.2017 predisposta	
	dall'esperto ARCH. ROBERTA CULICI AMATO e depositata nel fa-	
	scicolo informatico della procedura esecutiva, che l'offerente ha	
	- 2 -	

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.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile versata agli atti del procedimento esecutivo risulta che l'immobile pignorato è pervenuto alla Società esecutata in piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 22 Marzo 2007 in Notar Gaetano Parisi, trascritto il 28 Marzo 2007 ai nn. 13911/8370.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta nel possesso della Società esecutata.

CERTIFICAZIONI:

Dalla relazione di stima risulta che l'appartamento è dotato di attestato di prestazione energetica e che ricade nella CLASSE ENERGETICA F[122,69 KWh/m²/anno] Certificazione APE N. 572593 registrata in data 18/02/2019

Si precisa in ogni caso che l'aggiudicatario potrà, *ricorrendone i presupposti*, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, D.P.R. n°380/2001 ed all'art.40, comma 6, della L. 28.02.1985 n°47.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte scade **alle ore 12:00**

del 12 marzo 2026 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.

Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L' offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato 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;

	b) i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;	
	c) l’indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d’asta indicato nel presente avviso di vendita (e, quindi, non potrà essere inferiore all’offerta;	
	d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;	
	e) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso, nonché di essere edotti circa lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l’immobile oggetto della vendita;	
	DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL’OFFERTA:	
	Copia del documento di identità dell’offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;	
	Originale della procura speciale nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato.	
	Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno 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	
	- 5 -	

stesso, l'offerta minima dovrà pertanto essere pari o superiore ad €.

€ 19.056,79#, pena la inefficacia dell'offerta.

L'offerta deve essere redatta nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e dovrà contenere un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Messina-proc.es.n.95/2017 r.g.e.-Avv. Mariagrazia Molonè*" di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta, in alternativa è possibile effettuare bonifico bancario sul conto corrente intestato a "*proc.es. imm. n. 95/2017 Tribunale di Messina*" IBAN IT 71 U 03426 16500 CC0010012967.

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 presente; 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

In data **13 marzo 2026 alle ore 11.00**, presso lo Studio del Professionista delegato, davanti allo stesso, verranno aperte le buste contenenti le offerte e alle ore 11.15 si delibererà sulle stesse, sentite le parti e i

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..

MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO POST-AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro giorni centoventi** dall'aggiudicazione, poiché il credito vantato dal creditore procedente deriva da mutuo fondiario (ai sensi dell'art.38 D. Lgs. n.385/1993), dovrà versare, ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. n.385/1993, direttamente al creditore fondiario FINO 1 Securitisation S.r.l. (e per essa quale procuratore doBank S.p.a. già Unicredit Management Bank S.p.a.- la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito ipotecario dello stesso; a tal fine il creditore sarà invitato, dal Professionista delegato, a comunicare l'ammontare del credito ipotecario e le coordinate bancarie sulle quali effettuare il versamento. Eseguito il pagamento ai sensi dell'art.41 T.U.B. l'aggiudicatario dovrà rimettere al professionista delegato la quietanza del pagamento e/o la copia del bonifico effettuato in favore del creditore fondiario.

Sempre entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà 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 - Procedura esecutiva n. 95/2017 R.G. Es. - Professionista delegato Avv. Mariagrazia Molonè in alternativa è possibile effettuare bonifico bancario sul conto corrente intestato a "proc.es. imm. n. 95/2017 Tribunale di Messina" IBAN IT 71 U 03426 16500 CC0010012967.*

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. 95/2017 R.G. Es. - Professionista delegato Avv. Mariagrazia Molonè oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "proc.es. imm. n. 95/2017 Tribunale di Messina" IBAN IT 71 U 03426 16500 CC0010012967**".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.

Condizioni dell'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 sia dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, ove mancanti, 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.

PUBBLICITA'

I dati che possono interessare al pubblico, verranno pubblicati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sul PVP, sul sito www.tempostretto.it, sul sito www.tribunale.messina.it, sul sito www.asteannunci.it, nonché sul sito www.asteavvisi.it così come stabilito dal Giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di delega.

L'eventuale attività di liberazione dell'immobile verrà curata dal Custode giudiziario a spese della 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 nominato Professionista delegato, Avv. Mariagrazia Molonè, con Studio in Messina, Via La Farina n. 171, is.G, cell. 3427735702, ✉ pec: mg.molone@pec.it – email: mg.molone@gmail.com .

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.**

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, 18 dicembre 2025

Avv. Mariagrazia Molonè