

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. DANIELE CARLO MADIA

TERZO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. **Mariagrazia Molonè**, con Studio in Messina, via La Farina n.171, isolato G, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella **procedura esecutiva immobiliare n° 340/2017 R.G.E.**,

- vista l'ordinanza ex art.591 bis c.p.c. del 18 ottobre 2019, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina, Dott. Daniele Carlo Madia, ha delegato al sottoscritto Professionista il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.;

- **vista la circolare del 6.02.2018 - prot. n.22/2018 - emessa dalla II^a Sezione civile del Tribunale di Messina, contenente prime indicazioni operative 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,

AVVISA

Che in data **29 giugno 2021, ore 11,30**, 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

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

LOTTO UNICO: Intera piena proprietà di appartamento sito in Messina, via Giuseppe Mazzini, frazione San Michele, della superficie commerciale di 100,51 mq..

L'unità immobiliare è posta al piano terra e risulta identificata al catasto fabbricati in ditta aggiornata, al **foglio 94, particella 434**, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini snt.

• **PREZZO BASE: €. 25.809,00;**

• **OFFERTA MINIMA: €. 19.356,75** (pari al 75% del prezzo base);

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

ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE

Si precisa che l'immobile oggetto della vendita è meglio descritto ed identificato nella relazione di stima del 23.09.2019 predisposta dall'esperto arch. Salvatore Leandri e 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.

L'immobile risulta essere indipendente con struttura mista in conglomerato cementizio armato e muratura collaborante e tetto a doppia

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

falda. L'accesso allo stesso avviene dalla via Giuseppe Mazzini.

La distribuzione interna prevede quattro vani, di superficie calpestabile pari a circa mq. 44,00. Attraverso un ingresso indipendente, posto sulla via Mazzini, una scala in legno, conduce al sovrastante spazio d'isolamento.

Esternamente al corpo di fabbrica, è situato il posto auto coperto, il cui accesso carrabile avviene dalla via comunale San Michele e a mezzo di gradini sulla corte esterna di pertinenza esclusiva, di superficie calpestabile pari a circa mq. 13,00. Sul fronte sud, in epoca successiva alla realizzazione dell'edificio principale, è stato edificato un corpo aggiunto a pianta rettangolare adibito a cucina e wc., di superficie calpestabile pari a circa mq. 11,00.

La corte esterna all'U.I. sviluppa una superficie calpestabile pari a circa mq. 26,00. L'unità immobiliare nella sua interezza si presenta in stato di degrado e abbandono. In particolare, è privo di impianto elettrico, idrico - sanitario e di riscaldamento, gli infissi esterni, in legno - vetro protetti da persiane lignee, sono in cattivo stato di manutenzione.

Il cespite dovrà, pertanto, essere sottoposto ad interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

PRATICHE EDILIZIE E STORIA CATASTALE:

La relazione di stima segnala con riferimento all'immobile oggetto della vendita che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967, e l'agibilità non risulta rilasciata.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dal punto di vista edilizio-catastale la perizia segnala che il corpo

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

aggiunto in cui è stato realizzato l'angolo cottura ed il wc, risulta realizzato su parte della corte esterna della part. 289.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della porzione di fabbricato ricadente sulla corte in altra ditta.

L'immobile quindi risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: €.1.500,00

Tipo mappale, DOCFA: €.1.500,00

PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile versata agli atti del procedimento esecutivo risulta che l'immobile oggetto della presente vendita risulta pervenuto alla debitrice esecutata giusto atto di compravendita in Notar Fabio Tierno del 7/11/2006 rep. n.822/347 trascritto il 9/11/2006 ai nn. 47525/26490.

Per completezza informativa si segnala che la relazione notarile evidenzia che alcuni passaggi effettuati sulla base di mere denunce di successione senza che risultino trascritte accettazioni tacite o espresse di eredità nel periodo di riferimento della relazione stessa.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero.

CERTIFICAZIONI

Dalla relazione di stima risulta che l'appartamento è dotato di attestato di prestazione energetica, ricade in classe energetica G con prestazione energetica di 142.7360 kWh/m²anno.

Si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva,

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

l'aggiudicatario, qualora gli immobili oggetto della presente vendita si trovino nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in 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 28 giugno 2021 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).

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

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

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: "Tribunale di Messina - proc. es. n. 340-2017 r.g.e. - professionista delegato Avv. Mariagrazia Molonè"** - 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) , **in alternativa, l'offerta potrà essere formulata mediante bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato a "PROC.ES. IMM. 340/2017 R.G.ES. TRIB. DI MESSINA" IBAN : IT 72 X 03426 16500 CC0010003121** ed allegato all'offerta.

Si precisa che ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non risulti inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

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 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

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

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 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, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (il termine di versamento costituisce circostanza che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);

- 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

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

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 **29 giugno alle ore 9,30** presso lo Studio del Professionista delegato, davanti allo stesso, verranno aperte le buste contenenti le offerte e alle ore 11,30 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..

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** al prezzo base come sopra determinato per il lotto 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.

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

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

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 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

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

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 Unicredit S.p.A. - e per essa DoBank S.p.A., nella qualità di mandataria - le rate scadute, gli accessori e le spese;

b) Ove non intenda valersi della facoltà anzidetta, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41, comma 4, D. Lgs. n°385/1993 (T.U.B.), entro il termine **massimo** indicato nell'offerta e comunque **non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione** dovrà:

- versare direttamente al creditore fondiario Unicredit S.p.A. - per il tramite della mandataria DoBank S.p.A - il saldo del prezzo di aggiudicazione (nella misura massima del 75%) per la parte corrispondente al complessivo credito ipotecario *dallo stesso vantato* (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;

- 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.**

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

es. n. 340/2017 .g.e. - professionista delegato Avv. Mariagrazia Molonè”;

c) Sempre entro il termine indicato nell’offerta e comunque non oltre 120 giorni dall’aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà inoltre versare al professionista delegato - mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Messina - proc. es. n. 340/2017 r.g.e. - professionista delegato Avv. Mariagrazia Molonè”** - la somma corrispondente all’importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, nella misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale; ed oltre 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.

d) 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.

e) 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.).

f) 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

[Avv. Mariagrazia Molone'](#)

ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

g) 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.

9) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 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*

Avv. Mariagrazia Molone'

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato e a spese della procedura.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sui siti internet www.venditegiudiziali.it e www.dobank.com, www.tribunale.messina.giustizia.it, www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it (sui detti siti potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima), e sul Portale delle vendite pubbliche, a norma dell'art. 490 c.p.c..

Per maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita e per la visita degli immobili rivolgersi all' Avv. Mariagrazia Molonè, nominato anche Custode giudiziario del compendio pignorato, ai seguenti contatti: tel. 0909021546 cell.3888334708, pec: mg.molone@pec.it - email: mg.molone@gmail.com

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, 25 marzo 2021

Avv. Mariagrazia Molone' n.q.