

TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. **MARIAGRAZIA MOLONE'**, delegata dal G.E. del Tribunale di Messina con ordinanza del 17 novembre 2023, visti gli artt. 570, 571 e 591 bis proc. civ.;

AVVISA

che in data **11 marzo 2025 alle ore 10.00**, 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. 100/2022 R.E.** pendente innanzi il Tribunale di Messina promossa dal sig. Francesco Faraone, alle modalità e condizioni appresso precisate.

La vendita ha ad oggetto il qui di seguito descritto lotto unico:

Lotto UNICO: Piena proprietà per 1/1 di negozio/Bottega sito a MESSINA Via Marco Polo 144, Contesse, della superficie commerciale di 131,25 mq.

L'immobile è catastato con categoria C/1 ed è composto da un vano prospiciente la via Marco Polo collegato (al momento la porta è murata che dovrà essere riaperta) alle due camere più WC e Cucina. L'immobile ha un secondo ingresso da Via Minissale.

L'immobile è stato interessato da interventi di modifiche interne da parte del proprietario, senza opportune autorizzazioni comunali (così come dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo). Le stesse hanno mo-

dificato l'organizzazione degli spazi interni dell'immobile e consistono:

- frazionamento dell'immobile con magazzino con accesso dalla Via

Marco Polo 144 e appartamento con accesso da Via Minissale;

- Costruzione di un soppalco nella "zona notte" con altezza di 2,10 m nella parte soppalcata;

- Spostamento del bagno in altra zona e altre modifiche;

- Costruzione di un soppalco nel magazzino;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna variabile.

Identificato al Catasto fabbricati del Comune di Messina al foglio

141 particella 309 sub. 2 superficie 46, classe 07, consistenza 46 mq,

rendita 1.057,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLARE

VALERIA N. 144 MESSINA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

PREZZO BASE € 77.860,00

OFFERTA MINIMA € 58.395,00

RILANCI IN CASO DI GARA € 2.000,00

ULTERIORE DESCRIZIONE

Si precisa che l'immobile oggetto della vendita è meglio descritto ed identificato nella relazione di stima predisposta dall'esperto Ing. Alessio Saccà, 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.

Si segnala in particolare:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta catastato come C/1, attualmente diviso tramite la chiusura con muratura del varco tra la bottega via Marco Polo e i retrostanti vani con accesso da via Minissale, inoltre sono presenti due soppalchi nel locale "bottega" e l'altro che ricopre l'attuale "zona notte" opere queste non autorizzate (così come anche dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo alla presenza della parte procedente), oltre ad un collegamento con vano sotto scala attualmente occupato dalla parte eseguita ma non risultante nella planimetria catastale. Opere sanabili, a parere del perito, mediante demolizione dei soppalchi e regolarizzazione mediante CILA in sanatoria delle altre opere di divisione interna (vedasi differenza planimetria catastale/Planimetria SF).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione dei soppalchi esistenti di luce non idonea per la destinazione d'uso dell'immobile, apertura del varco di collegamento con il vano bottega attualmente chiuso, chiusura del collegamento con il vano "sottoscala", non presente nella planimetria catastale, CILA in sanatoria per tutte le altre opere relativa alla diversa distribuzione degli spazi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Demolizioni, CILA ed eventuale SCA: € 9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile versata agli atti del procedimento esecutivo risulta che gli immobili oggetto della presente vendita sono pervenuti al debitore esecutato per la quota di 1/1, in forza di compravendita del 02/02/2007 a firma di Notaio Pitrone, trascritto il 05/02/2007, a Santa Lucia del Mela ai nn. 5220/3488.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni risultano occupati dal debitore esecutato.

><

Si precisa in ogni caso che il prezzo base iniziale dell'immobile è stato decurtato dall'esperto stimatore, rispetto al rilevato valore di stima, in misura pari al **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per gli interventi da effettuare ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale degli stessi.

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 10 marzo 2025 ai sensi dell'art.569 c.p.c..**

L'offerta irrevocabile di acquisto 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;

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;

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè 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 stesso, 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. 100/2022 r.g.e.- Avv. Mariagrazia Molone’ ” oppure a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a “PROC.ESEC. IMM. N. 100/2022 R.G.ES. TRIB. DI MESSINAMC/O AVV. MOLONE’ MARIAGRAZIA” IBAN IT 86 V 03426 16500 CC0010004668”* di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

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 11 marzo 2025 alle ore 10.00, presso lo Studio del Professionista delegato, davanti allo stesso, verranno aperte le buste contenenti le offerte ed a seguire 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:

Nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a:**
“Tribunale di Messina - Procedura esecutiva n. 100/2022 R.G. Es. - Professionista delegato Avv. Mariagrazia Molone”.

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. 100/2022 R.G. Es. - Professionista delegato Avv. Mariagrazia Molone”* 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, 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 Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano Gazzetta del Sud, 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'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.

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 a mezzo mail al seguente indirizzo mg.molone@gmail.com oppure telefonicamente al numero 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 alla vigente normativa in materia di esecuzioni immobiliari.

Messina, 20 settembre 2024

Avv. Mariagrazia Molonè

