



## TRIBUNALE DI MESSINA

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. D. C. Madia*

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Procedura esecutiva immobiliare n°348/2008 R.G.E.**

4° esperimento di vendita

L'Avv. **SALVATORE SANTONOCITO**, associato dell'**A.L.P.E.F.** con sede in Messina, Via T. Cannizzaro n. 168, delegato alla vendita del bene immobile pignorato nella procedura esecutiva n° 348/2008 R.G.E.,

- vista l'ordinanza dell'11/12/09 depositata in cancelleria il 30.12.2009 e comunicata il 27.01.2010 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Messina, dott. Ugo Scavuzzo ha nominato l'avv. Giuseppe Cucinotta professionista e custode giudiziario dei beni pignorati ai sensi dell'art. 559 c.p.c. e lo ha delegato per il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- 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 nella sede dell'A.L.P.E.F.;
- visto l'avviso del 29.03.2010 con il quale è stata fissata la vendita senza incanto dei beni pignorati per il 08.06.2010, al prezzo base d'asta di € 124.771,07 per il lotto unico;
- visto il verbale del 08.06.2010 con il quale si è dato atto dell'esito infruttuoso della vendita senza incanto per la mancata presentazione di offerte d'acquisto;
- visto l'avviso di vendita del 21.06.2010, con il quale è stata fissata la vendita con incanto dei beni pignorati per la data del 30.09.2010, al medesimo prezzo base d'asta in precedenza fissato per il lotto unico;
- visto il verbale del 30.09.2010 con il quale si è dato atto della mancata presentazione di domande di partecipazione all'incanto;
- considerato, pertanto, che entrambi i richiamati esperimenti di vendita hanno avuto esito infruttuoso e che, inoltre, non sono state presentate istanze di assegnazione;
- considerato che, giusto il tenore dell'ordinanza di delega ex art.591 bis, si è proceduto ad un nuovo ciclo di vendite (prima senza incanto e poi - eventualmente - con incanto), **ad un prezzo inferiore di 1/4** rispetto a quello in precedenza indicato in relazione al lotto unico da porre in vendita;
- visto l'atto di avviso del 4/10/10 con il quale è stata fissata la nuova vendita s.i. al prezzo ribassato di 1/4 per il giorno 21/12/10;
- visto il verbale del 21/12/10 con il quale si è dato atto dell'esito infruttuoso della vendita s.i. per la mancata presentazione di offerte di acquisto;

- visto l'avviso di vendita del 05/01/2011 con il quale è stata fissata la vendita con incanto dei beni pignorati per la data del 15/04/2011, al medesimo prezzo base d'asta ribassato di 1/4 per il lotto unico;
- visto il verbale del 15/04/11 con il quale si è dato atto della mancata presentazione di domande di partecipazione all'incanto;
- che in data 16/11/2011 veniva disposto, con esito infruttuoso, il 6° esperimento di vendita relativo alla sola nuda proprietà degli immobili staggiti;
- **ritenuto che la nuova ordinanza di delega del 9/1/2017, con la quale è stato delegato il sottoscritto avv. Salvatore Santonocito, fa riferimento a quanto statuito dal D.L. 83/15 (convertito con modifiche in L. 132/2015) e dalla L. 119/16;**
- considerato che, a seguito del pignoramento immobiliare del 28/7/2016 richiesto dal Credito Siciliano SPA a cui ha fatto seguito la relazione del sottoscritto professionista delegato, il G.E., previa rimodulazione della delega, con l'ordinanza del 9/1/2017 sopra citata, ha disposto di procedere alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c. non ritenendo probabile, ai sensi dell'art. 569, co.3, c.p.c., che la diversa modalità della vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;
- **che si applicano, pertanto, le modifiche da ultimo introdotte dalla Legge 119/16, ivi comprese le disposizioni relative alle istanze di assegnazione previste dall'art. 588 e seguenti c.p.c.;**
- che la vendita senza incanto del 19/06/2017 al prezzo base di € 174.500,00 è andata deserta ed occorre procedere alla fissazione di una nuova vendita senza incanto applicando il ribasso del 10% rispetto al precedente prezzo base d'asta;
- che la vendita senza incanto del 18/12/2017 al prezzo base di € 157.050,00 è andata deserta ed occorre procedere alla fissazione di una nuova vendita senza incanto applicando il ribasso del 10% rispetto al precedente prezzo base d'asta;
- che la vendita senza incanto del 7/05/2018 al prezzo base di € 141.345,00 è andata deserta per mancanza di offerenti.
- che il G.E. dott. D. C. Madia ha concesso la proroga della delega di 24 mesi con ordinanza del 16.11.2018, confermando nei punti la precedente.
- che è necessario procedere ad una nuova vendita senza incanto applicando il ribasso del 10 % rispetto al precedente prezzo base d'asta;

## **A V V I S A**

**che LUNEDI' 11 MARZO 2019, alle ore 11,00, nei locali dell'A.L.P.E.F. in Messina, via T. Cannizzaro n. 168, piano 1° avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene immobile, contraddistinto come lotto 1, e precisamente:**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO UNICO:**

a) piena proprietà di un appartamento sito a Messina, via Torrente Trapani, complesso "Città Nuova", palazzina A/5, piano secondo, int. 4, composto da pranzo-soggiorno, cucina, 2 vani letto, bagno, WC e corridoio; superficie lorda coperta complessiva di circa mq. 115,00, più mq. 18,07 circa di superficie destinata a balcone, e mq. 44,07 di porzione di terrazza costituente pertinenza dell'appartamento. Identificato al catasto fabbricati: foglio 108, mappale 1548, subalterno 72, categoria A/2, classe 11, consistenza 6 vani, rendita € 325,37;

b) nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad una piccola cantina sita a Messina, via Torrente Trapani, complesso "Città Nuova", palazzina A/5, al piano 1/S, interno 4, composta da un unico vano di forma rettangolare di mq. 7,00 circa. Identificata in catasto al foglio 108, mappale 1548, subalterno 75, categoria C/2, classe 2, consistenza 7,00 mq., rendita € 10,85;

c) nuda proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un posto macchina coperto, sito al piano 1/S, interno 4, composto da una superficie di mq. 15,00 circa. Identificato in catasto al foglio 108, mappale 1548, subalterno 62, categoria C/6, classe 8, consistenza 15,00 mq., rendita € 33,31;

**PREZZO BASE: euro 127.210,00**

**OFFERTA MINIMA: € 95.407,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00**

### **PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI**

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Emanuele Giuffrè, depositata in cancelleria in data 13/10/09 ed alla successiva del 24/5/2012 allegata al fascicolo della esecuzione, che potranno essere consultate dall'offerente presso i locali dell'A.L.P.E.F. ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Pratiche edilizie: immobili realizzati negli anni '84 - '86 in conformità al progetto redatto dall'Ing. Giuseppe Grimaldi e Arch. Fabio Basile e per il quale risultano rilasciate la Concessione Edilizia n. 7985 del 25/06/1984 e n. 8037 del 04/08/1984, integrata con la concessione n. 8716/8037 bis del 04/06/1986, e licenza edilizia n. 8156 del 19/11/1984 integrata con la concessione n. 8715/5156 bis del 04/06/1986. I lavori risultano ultimati ed eseguiti in conformità al progetto come da attestazione rilasciata il 14/07/1986 con il n. 8710/CR dal Sindaco di Messina. Gli appartamenti sono stati dichiarati abitabili con attestazione rilasciata il 27/01/1987 con il n. 19643/CR.

### **INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato. Non risultano pagati gli oneri condominiali pari a circa € 8.972,00 alla data del deposito della CTU.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio). 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 – 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 e spese della procedura.

Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, gli immobili saranno liberati a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso i locali dell'A.L.P.E.F. **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e la domenica)**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) il nome del professionista delegato e la data della vendita. **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.**

Alle **ore 11,00** del giorno fissato per la vendita presso l'A.L.P.E.F. davanti al professionista delegato, si procederà all'apertura delle buste e subito dopo, si procederà per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo, dovrà contenere:

1) 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). 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 previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri. E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi degli articoli 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.;

2) i dati identificativi della procedura e del Lotto per il quale l'offerta è proposta;

**3) l'espressa dichiarazione dell'aggiudicatario, di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita e del fatto che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37 e d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., esonera esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre 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.**

Si evidenzia che:

**l'indicazione del prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ . E' quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base.**

**Si avverte che l'offerta sarà considerata inefficace se inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base;**

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo dei Lotti di beni simili (es. box) posti in vendita, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando contestualmente di volerne acquistare uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei Lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

All'offerta in busta chiusa, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Messina proc. n. 348/2008**, per un importo pari **al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base) per il Lotto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più Lotti ai sensi del punto precedente, potrà essere versata una sola cauzione, determinata con riferimento al Lotto di maggior prezzo. **Il 10% è l'importo minimo del prezzo offerto, a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta.**

L'offerta presentata è per legge irrevocabile.

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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

**Ai sensi dell'art. 572 3° comma c.p.c. se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.**

Quanto alla vendita con incanto, laddove disposta ex art. 591 cpc, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato per ciascun Lotto. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli altri offerenti, il professionista delegato valuterà se disporre la vendita a favore di chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo).

Se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi depositato l'offerta per primo.

**Ogni creditore ex art. 588 c.p.c., nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 e 590 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.**

- In caso di vendita infruttuosa per mancanza di offerte e/o di istanze di assegnazione, si procederà al nuovo tentativo di vendita coattiva con un ribasso fino al limite del 15% del precedente prezzo base.

E' possibile autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.

In caso di **aggiudicazione**, il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione e che a seconda del valore del bene il delegato interpellerà il Giudice dell'Esecuzione per la previsione del pagamento rateale (entro il termine di 12 mesi dall'aggiudicazione, in rate mensili di pari importo).

Resta fermo il principio che in mancanza di rateizzazione (rimessa all'insindacabile giudizio del magistrato), l'offerente entro **centoventi (120)** giorni dalla aggiudicazione dovrà versare il saldo prezzo direttamente al **CREDITO SICILIANO S.P.A.** ai sensi dell'art. 41 del Testo Unico delle Leggi Bancarie n. 385/1993, nel domicilio eletto presso il costituito procuratore.

Entro lo stesso termine di **centoventi (120)** giorni dalla aggiudicazione, dovrà altresì versare al professionista delegato la somma corrispondente **all'eventuale differenza** tra quanto corrisposto al creditore precedente ed il prezzo di aggiudicazione, nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione; e ciò mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al **Tribunale di Messina proc. 348/2008.**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il sito Internet del Tribunale.

Nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- b) le offerte proposte non siano considerate efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
- c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, co. 3° c.p.c.
- d) che la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione;

il sottoscritto professionista delegato informa che si procederà con una nuova vendita senza incanto ad un prezzo ribassato non superiore del 15% la cui data verrà successivamente fissata.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano **"LA GAZZETTA DEL SUD"** sul periodico on line [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it); sul sito Internet [www.tribunale.messina.giustizia.it](http://www.tribunale.messina.giustizia.it), sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), nonché sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"Portale delle vendite pubbliche"** (sui detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima).

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la sede dell'A.L.P.E.F, nei giorni di apertura al pubblico di Lunedì-Mercoledì-Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 o presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Salvatore Santonocito (tel/fax 090716116) al quale rivolgersi per la visita degli immobili.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Messina, 3/12/2018

Il Professionista Delegato  
(avv. **Salvatore SANTONOCITO**)