

Tribunale di Messina

Procedure esecutive riunite 373/87 - 374/87 - 375/87 - 386/87 - 24/05 - 127/06 - 126/12 R.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Claudio Ciappina, Notaio in Messina, delegato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. presso il Tribunale di Messina, Dott. Danilo Maffa, con ordinanza rimodulata in data 16 settembre 2017,

AVVISA

che la vendita senza incanto, degli immobili infra indicati, avrà luogo presso il suo studio in Messina, Via della Munizione n. 3, in **data 21 giugno 2019; alle ore 9.30** davanti al Notaio delegato e alla presenza degli **offerenti**, verranno aperte le buste contenenti le offerte e **alle ore 9.45** si **delibererà** su quelle relative alla procedura in oggetto, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Complesso in Messina, Frazione Gravitelli, Via Pietro Castelli, composto da più

Corpi di fabbrica:

Lotto 1 - Appartamento ubicato a piano primo della Pal. B, composto da due vani, accessori e balcone, della superficie lorda complessiva di mq. 76,94 circa.

Il C.T.U. ha rilevato una modifica nell'apertura tra il vano ingresso e il corridoio e la realizzazione di un box in alluminio e vetro sul balcone.

Occupato da terzi.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **al foglio 112, particella 1111, sub. 8, z.c. 2,**
Via Pietro Castelli, P.1, Scala B, int. 8, Cat. A/2, cl. 9, vani 4, rendita € 159,07.

Prezzo base d'asta: euro 78.400,00 (settantottomilaquattrocento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 2.500,00



(duemilacinquecento/00).

Lotto 2 - Appartamento ubicato a piano rialzato (in catasto terra) della Pal. B, composto da due vani, accessori e balcone, della superficie lorda complessiva di mq. 68,00 circa.

Stipulato dal custode contratto di locazione transitoria annuale sottoposto alla condizione risolutiva dell'aggiudicazione.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **al foglio 112, particella 1111, sub. 4**, z.c. 2, Via Pietro Castelli, P. T., Cat. A/2, cl. 9, vani 4, rendita € 159,07.

Prezzo base d'asta: euro 68.250,00 (sessantottomiladuecentocinquanta/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 2.100,00 (duemilacento/00).

Lotto 3 - Appartamento ubicato a piano terra rialzato della Pal. D (in catasto piano terra), composto da due vani, accessori e balcone, della superficie lorda complessiva di mq. 78,47 circa.

Occupato da terzi.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **al foglio 112, particella 1109, sub. 2**, z.c. 2, Via Pietro Castelli, P. T., Scala D, Cat. A/2, cl. 9, vani 4, rendita € 159,07.

Prezzo base d'asta: euro 80.700,00 (ottantamilasettecento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Lotto 4 - Appartamento ubicato a piano primo della Pal. D, composto da tre vani, accessori e balcone, della superficie lorda complessiva di mq. 89,74 circa.

Il C.T.U. ha rilevato modifiche interne e la realizzazione di un box in alluminio e vetro sul balcone.

Occupato da terzi.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **al foglio 112, particella 1109, sub. 7**, z.c. 2,



Via Pietro Castelli, P. 1, Scala D, interno 6, Cat. A/2, cl. 9, vani 5, rendita € 198,84.

Prezzo base d'asta: euro 92.300,00 (novantaduemilatrecento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 2.800,00 (duemilaottocento/00).

Lotto 5 - Appartamento ubicato a piano secondo della Pal. D, composto da due vani, accessori e balcone, della superficie lorda complessiva di mq. 84,22 circa.

Il C.T.U. ha rilevato modifiche interne.

Occupato.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **al foglio 112, particella 1109, sub. 10**, z.c.

2, Via Pietro Castelli, P. 2, Scala D, interno 9, Cat. A/2, cl. 9, vani 4, rendita € 159,07.

Prezzo base d'asta: euro 81.900,00 (ottantunomilanovecento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Lotto 6 - Appartamento ubicato a piano terzo della Pal. D, composto da tre vani, accessori e balcone, della superficie lorda complessiva di mq. 89,17 circa.

Il C.T.U. ha rilevato modifiche interne e la realizzazione di un box in alluminio e vetro sul balcone.

Occupato da terzi.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **al foglio 112, particella 1109, sub. 16**, z.c.

2, Via Pietro Castelli, P. 3, Scala D, interno 15, Cat. A/2, cl. 9, vani 5, rendita € 198,84.

Prezzo base d'asta: euro 94.600,00 (novantaquattromilaseicento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 2.900,00 (duemilanovecento/00).

Lotto 7 - Appartamento ubicato a piano quarto della Pal. D, composto da tre vani, accessori e balcone, della superficie lorda complessiva di mq. 89,74 circa.



Il C.T.U. ha rilevato la realizzazione di un box in alluminio e vetro sul balcone.

Occupato da terzi.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **al foglio 112, particella 1109, sub. 19**, z.c.

2, Via Pietro Castelli, P. 4, Scala D, interno 18, Cat. A/2, cl. 9, vani 5, rendita € 198,84.

Prezzo base d'asta: euro 91.800,00 (novantunomilaottocento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 2.800,00 (duemilaottocento/00).

Lotto 8 - Appartamento ubicato a piano quinto della Pal. D, derivato dall'unificazione degli interni 21 e 22, composto da quattro vani, accessori e balconi, della superficie lorda complessiva di mq. 173,96 circa.

Il C.T.U. ha rilevato una diversa distribuzione negli spazi interni del sub. 23 e che gli immobili sono catastati singolarmente.

Occupato da terzi.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **al foglio 112, particella 1109:**

sub. 22, z.c. 2, Via Pietro Castelli, P. 5, Scala D, interno 21, Cat. A/2, cl. 9, vani 4, rendita € 159,07;

sub. 23, z.c. 2, Via Pietro Castelli, P. 5, Scala D, interno 22, Cat. A/2, cl. 9, vani 5, rendita € 198,84.

Prezzo base d'asta: euro 181.300,00 (centottantunomilatrecento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00).

Lotto 9 - Appartamento ubicato a piano quinto della Pal. D, composto da tre vani, accessori e balcone, della superficie lorda complessiva di mq. 89,17 circa.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **al foglio 112, particella 1109, sub. 24**, z.c.

2, Via Pietro Castelli, P. 5, Scala D, interno 23, Cat. A/2, cl. 9, vani 5, rendita € 198,84.



Prezzo base d'asta: euro 95.200,00 (novantacinquemiladuecento/00). Rilancio minimo

in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 3.000,00 (tremila/00).

Lotto 10 - Appartamento ubicato a piano quinto della Pal. D, composto da due vani, accessori e balcone, della superficie lorda complessiva di mq. 84,22 circa, in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Nel catasto fabbricati del Comune di Messina, **al foglio 112, particella 1109, sub. 25**, z.c. 2, Via Pietro Castelli, P. 5, Scala D, interno 24, Cat. A/2, cl. 9, vani 4, rendita € 159,07.

Prezzo base d'asta: euro 77.500,00 (settantasettemilacinquecento/00). Rilancio

minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00).

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica risulta che per il complesso in cui ricadono gli immobili è stata rilasciata la licenza edilizia n. 2142/470 del 26.4.1968 e successive varianti, il certificato di conformità n. 4996 del 24.4.1972 e quello di abitabilità n. 1040 del 28.4.1973 per il Corpo D; per il Corpo B non si è rinvenuto il certificato di abitabilità. La parte aggiudicataria di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

* * *

Nel Complesso in Rometta, C.da Giampaolo, Residence "La Noria", composto da più

Corpi di fabbrica:

Lotto 11 - Appartamento ubicato a piano terra della Pal. E, int. 1, composto da tre vani ed accessori, della superficie lorda complessiva di mq. 62,88 circa, con giardino di pertinenza di mq. 253,88 circa.

Esistono formalità non cancellabili.

Occupato da terzi.

Nel catasto fabbricati del Comune di Rometta, **al foglio 1, particella 2451, subb. aggraffati**



1 e 8, C.da Giampaolo, P. T., interno 1, scala E, Cat. A/2, cl. 6, vani 5, rendita € 206,58.

Prezzo base d'asta: euro 63.000,00 (sessantatremila/00). Rilancio minimo in aumento

(in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 2.000,00 (duemila/00).

Lotto 12 - Appartamento ubicato a piano primo della Pal. E, int. 5, composto da tre vani ed accessori, oltre balconi, della superficie lorda complessiva di mq. 52,85 circa.

Occupato da terzi.

Nel catasto fabbricati del Comune di Rometta, **al foglio 1, particella 2451, sub. 5**, C.da Giampaolo, P. 1, interno 5, scala E, Cat. A/2, cl. 6, vani 4, rendita € 165,27.

Prezzo base d'asta: euro 36.300,00 (trentaseimilatrecento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 1.100,00 (millecento/00).

Lotto 13 - Appartamento ubicato a piano primo e secondo della Pal. G, int. 6, composto da quattro vani ed accessori, oltre balconi, della superficie lorda complessiva di mq. 238,72 circa.

Occupato da terzi.

Nel catasto fabbricati del Comune di Rometta, **al foglio 1, particella 2465, sub. 6**, C.da Giampaolo, P. 1-2, interno 6, scala G, Cat. A/2, cl. 6, vani 8, rendita € 330,53.

Prezzo base d'asta: euro 159.800,00 (centocinquantanovemilaottocento/00). Rilancio minimo in aumento (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.): euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Notizie urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica risulta che per il complesso in cui ricadono gli immobili è stata rilasciata la licenza edilizia n. 263 del 5.11.1974 e in variante n. 770 del 16.11.1979 e non risultano rilasciate conformità e abitabilità. La parte aggiudicataria di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia di sanatoria edilizia.

* * *



Sugli immobili risultano trascritti dopo il pignoramento più atti di vendita talora aventi

ad oggetto lo stesso bene e domande giudiziali.

* * *

Le offerte di acquisto per ciascun lotto, **irrevocabili**, dovranno essere presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte di acquisto per ciascun lotto, debitamente sottoscritte e in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Notaio delegato, ogni martedì non festivo dalle 16.30 alle 18.30 e **dalle ore 9 alle ore 12 del giorno che precede la vendita.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione - nè numero o nome della procedura nè il bene per cui è stata fatta l'offerta nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapiti telefonici e indirizzi di posta elettronica ordinaria o certificata) con allegata fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

b) l'indicazione del numero della procedura; del Notaio delegato; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; del lotto di riferimento se vi sono più lotti; nel caso in cui



l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo; in tal caso se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo; resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, per il versamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

f) essere corredate da un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, seguito dal numero della procedura esecutiva, a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente dovrà 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, che potrà essere anche quella formulata



dall'offerente non presente.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto a quello di aggiudicazione.

La parte aggiudicataria del lotto 1 e dei lotti dal 3 al 13 entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 dovrà versare direttamente alla Lutezia SPV s.r.l. la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa e al professionista delegato l'eventuale differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, mediante bonifico o a mezzo assegni bancari circolari non trasferibili, intestati alla procedura esecutiva e al Notaio delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata.

La parte aggiudicataria del lotto 2 entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà versare al professionista delegato la differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, mediante bonifico o a mezzo assegni bancari circolari non trasferibili, intestati alla procedura esecutiva e al Notaio delegato, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata.

Entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento, sempre mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e al Notaio, nella misura da questi indicata in base alla tipologia d'acquisto, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità.



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 medesimo Notaio Delegato presso il proprio studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, diritti condominiali pro-quota, servitù attive e passive.

La vendita é a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non é soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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 di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e/o iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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



Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ove nominato.

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

Del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima, sarà pubblicato sui siti www.tribunale.messina.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.tempostretto.it.

I dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico saranno pubblicati, come stabilito nell'ordinanza di delega, su "Gazzetta del Sud".

La visita degli immobili potrà effettuarsi con il custode, Avvocato Simona Mazzei, con studio in Messina, Via Maffei 5 (tel 090717218 - mail simonamazzei74@gmail.com).

La richiesta di visita va formulata al custode esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere assunte presso il professionista delegato (tel. 090/6409852 – 090716247).

Messina, 11.3.2019

Notaio Claudio Ciappina

