



## TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Danilo Maffa

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### Procedura esecutiva immobiliare n° 105/2014 R.G. Es. Imm.

L'Avv. **Maria Letizia Navarra**, associato dell'**A.L.P.E.F.** con sede in Messina, Via Tommaso Cannizzaro n° 168, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n° 105/2014 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Messina;

- vista l'ordinanza del 04/05.05.2015, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina, dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, ha delegato alla sottoscritta professionista il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e contestualmente l'ha nominata custode giudiziario dei beni pignorati ai sensi dell'art. 559, 4° comma c.p.c.;
- vista la nuova ordinanza di delega del 10/26.11.2015, adottata a seguito delle novità introdotte dal decreto legge n. 83/15 convertito con modifiche nella legge 132/2015;
- considerato che i precedenti esperimenti di vendita hanno avuto esito infruttuoso;
- visto l'ulteriore provvedimento del 21.02.2018/10.03.2018, con il quale il G.E. ha invitato il delegato ad effettuare un ulteriore ciclo di tre vendite senza incanto degli immobili pignorati, disponendo che in ciascuna occasione il prezzo di vendita dei beni sia individuato nel medesimo importo della precedente vendita andata deserta, ribassato ogni volta nella misura del 15% quanto ai lotti nn. 1 e 4 e del 20% quanto ai lotti nn. 2 e 3;
- 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. o presso il proprio studio;
- considerato che, giusta il tenore dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 10/26.11.2015, del provvedimento del G.E. del 11.03.2017 e dell'ulteriore provvedimento del 21.02.2018/10.03.2018 è necessario procedere all'esperimento di vendita senza incanto del compendio pignorato ai prezzi base d'asta ribassati del 15% per i lotti nn. 1 e 4 e del 20% per i lotti nn. 2 e 3, rispetto a quelli dell'ultima vendita andata deserta;

### A V V I S A

che il **30.05.2018, ore 11.30** nei locali dell'A.L.P.E.F. in Messina, via Tommaso Cannizzaro n° 168, avrà luogo la **SETTIMA VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti beni immobili:**

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1 – piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di autorimessa e deposito sito in Savoca (ME) frazione via Rina inferiore n. 73; posto al piano interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 146.

**PREZZO BASE: € 11.642,06**

**OFFERTA MINIMA: € 8.731,55**

**Rilancio minimo in caso di gara € 500,00**

**Giudice Esecuzione: Dott. Danilo Maffa. Custode Giudiziario e Professionista delegato alla vendita: Avv. Maria Letizia Navarra tel. 090/671582; fax 090/6412818.**

**Rif. N° 105/2014 RG Es. Imm.**

**LOTTO 2 - piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Savoca (ME) frazione via Rina inferiore n. 73; posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 206,7.

**PREZZO BASE: € 24.853,41**

**OFFERTA MINIMA: € 18.640,06**

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.200,00**

**Giudice Esecuzione: Dott. Danilo Maffa. Custode Giudiziario e Professionista delegato alla vendita: Avv. Maria Letizia Navarra tel. 090/671582; fax 090/6412818.**

**Rif. N° 105/2014 RG Es. Imm.**

**LOTTO 3 - piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Savoca (ME) frazione via Rina inferiore n. 73; posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 174.

**PREZZO BASE: € 28.662,96**

**OFFERTA MINIMA: € 21.497,22**

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.400,00**

**Giudice Esecuzione: Dott. Danilo Maffa. Custode Giudiziario e Professionista delegato alla vendita: Avv. Maria Letizia Navarra tel. 090/671582; fax 090/6412818.**

**Rif. N° 105/2014 RG Es. Imm.**

**LOTTO 4 – piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Savoca (ME) frazione via Rina inferiore n. 73; posto al piano secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 174.

**PREZZO BASE: € 7.804,63**

**OFFERTA MINIMA: € 5.853,47**

**Rilancio minimo in caso di gara € 300,00**

**Giudice Esecuzione: Dott. Danilo Maffa. Custode Giudiziario e Professionista delegato alla vendita: Avv. Maria Letizia Navarra tel. 090/671582; fax 090/6412818.**

**Rif. N° 105/2014 RG Es. Imm..**

#### **PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI**

I beni immobili oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. David Previti, depositata in cancelleria nel fascicolo d'ufficio dell'esecuzione - alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni - che potrà essere consultata dall'offerente anche sui siti internet agli indirizzi: [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

Dalla predetta relazione di stima, risulta che alcuni degli immobili in vendita presentano le difformità, sotto il profilo urbanistico edilizio e/o catastale, appresso indicate.

Per l'immobile di cui al **lotto 1**, sotto il profilo urbanistico edilizio, “sono state riscontrate le seguenti difformità: mancanza agibilità regolarizzabili mediante richiesta agibilità e rilascio certificati per impianti (...) Oneri totali € 1.500,00 (...) difformità rispetto al progetto con cui è rilasciata la concessione edilizia regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n. 47) (...) Oneri totali € 3.000,00”.

Sotto il profilo catastale, “sono state riscontrate le seguenti difformità: Difformità rispetto alle planimetrie depositate al Catasto regolarizzabili mediante presentazione planimetrie aggiornate.”

Per l'immobile di cui al lotto 2, sotto il profilo urbanistico edilizio, “sono state riscontrate le seguenti difformità: mancanza agibilità regolarizzabili mediante richiesta agibilità e rilascio certificati per impianti (...) Oneri totali € 2.000,00”.

Per l'immobile di cui al lotto 3, sotto il profilo urbanistico edilizio, “sono state riscontrate le seguenti difformità: mancanza agibilità regolarizzabili mediante richiesta agibilità e rilascio certificati per impianti (...) Oneri totali € 2.000,00 (...) difformità rispetto al progetto con cui è rilasciata la concessione edilizia regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n. 47) (...) Oneri totali € 1.000,00”.

Sotto il profilo catastale, “sono state riscontrate le seguenti difformità: Difformità rispetto alle planimetrie depositate al Catasto regolarizzabili mediante presentazione planimetrie aggiornate”.

Per l'immobile di cui al lotto 4, sotto il profilo urbanistico edilizio, “sono state riscontrate le seguenti difformità: mancanza agibilità regolarizzabili mediante richiesta agibilità e rilascio certificati per impianti (...) Oneri totali € 2.000,00 (...) difformità rispetto al progetto con cui è rilasciata la concessione edilizia regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n. 47) (...) Oneri totali € 1.000,00”.

Sotto il profilo catastale, “sono state riscontrate le seguenti difformità: Difformità rispetto alle planimetrie depositate al Catasto regolarizzabili mediante presentazione planimetrie aggiornate”.

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

1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Letizia Navarra, sito in Messina, Via Ghibellina, 21 entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, nel rispetto dei giorni non festivi e degli orari di apertura al pubblico (tutti i martedì, dalle ore 10:00 alle ore 12:00, e tutti i giovedì, dalle ore 16:30 alle ore 18:30), oltre al giorno precedente la vendita dalle ore 09:00 alle ore 12:00.

L'offerta per l'acquisto può essere presentata, dall'offerente personalmente, o da persona diversa.

L'offerta per l'acquisto può essere fatta da chiunque - eccetto il debitore -, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare.

Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva col nome del procuratore.

2) Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del professionista delegato;
- la data delle vendite.

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, dovrà contenere:

- 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), con acclusa fotocopia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale dell'istante;

- 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 altro soggetto (persona giuridica o società di persone), all'offerta 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base); l'indicazione del termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese connessi alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione; il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
- l'esonero della procedura esecutiva dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'Attestato di Prestazione Energetica (ove mancanti) e l'impegno dell'offerente di provvedervi direttamente in caso di aggiudicazione.
- un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Proc. N. 105/2014 R.G. Es. Imm. Tribunale di Messina", di importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo; nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**1) La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al professionista delegato per l'apertura delle buste, per la deliberazione sulle offerte (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti) e per l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., è fissata per il giorno **30.05.2018, ore 11.30, presso gli uffici dell'A.L.P.E.F. Via Tommaso Cannizzaro n. 168 - 98122 MESSINA.****

**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.**

**3) L'offerta è inefficace se:**

- a) perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- b) il prezzo offerto è inferiore a quello minimo indicato per ciascun lotto nel presente avviso;
- c) l'offerente presta cauzione non conforme alle modalità ed all'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 al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione (ove comunque venga rispettato il limite dell'offerta minima) qualora non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

**5)** In caso di pluralità di offerte valide (è valida l'offerta minima fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e con il rilancio minimo sopra rassegnato. Ogni rilancio dovrà essere effettuato nel termine perentorio di tre minuti. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Tuttavia, se all'esito della gara, il prezzo finale è inferiore al prezzo a base d'asta, qualora risulti presentata un'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si procederà all'aggiudicazione bensì all'assegnazione.

**6)** In assenza di adesioni degli offerenti alla gara, il professionista delegato aggiudicherà a chi ha fatto l'offerta migliore (valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e di tempi di pagamento del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato per primo l'offerta.

Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Tuttavia, se sono state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo della migliore offerta o di quella presentata per prima è inferiore al prezzo base del presente avviso di vendita, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.

**7)** Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

**8)** In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà:

**a)** corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali dal 1 al 31 agosto di ogni anno), pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita dell'intero importo versato a titolo di cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese (determinato autonomamente dall'Istituto mutuante 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;

**b)** versare direttamente al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario (depositando quietanza del pagamento effettuato all'Istituto stesso), nonché la somma corrispondente all'importo delle spese relative al trasferimento, ferma restando la possibilità di successiva integrazione, a richiesta del delegato, ove necessario e salvo successivo congruaglio; e ciò mediante assegno circolare non trasferibile intestato: "Proc. n. 105/2014 R.G. Es. Imm. Tribunale di Messina";

**c)** Se il prezzo non sarà depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art. 587 c.p.c.).

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

**9)** Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, dipendenze, servitù attive e passive; 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere, né potrà essere revocata per alcun motivo. Si precisa inoltre 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, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, 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 dall'esecutato - 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.

Pertanto, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. L.vo 192/2005 e s.m.i., l'eventuale aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa 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, da trascrizioni di pignoramenti, le 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.

**10)** Nel caso in cui la vendita vada deserta, o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione, il delegato procederà a nuovi tentativi di vendita senza incanto, secondo le norme di legge e le direttive del Giudice dell'esecuzione.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, mediante i seguenti adempimenti:

L'estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato sul quotidiano "Gazzetta del Sud" e sul sito internet [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it) mentre l'ordinanza di vendita, la perizia di stima e il testo integrale del presente avviso, saranno pubblicati sul sito ufficiale del tribunale di Messina [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), sui siti internet certificati dal Ministero: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del custode giudiziario e delegato alla vendita Avv. Maria Letizia Navarra, sito in Messina, Via Ghibellina n. 21 (tel. 090/671582 – fax 090/6412818) al quale rivolgersi anche per la visita degli immobili, inviando apposita richiesta all'indirizzo e-mail: [mlet.navarra@tiscali.it](mailto:mlet.navarra@tiscali.it).

Per tutto quanto non previsto valgono le vigenti disposizioni di legge.

Messina, lì 14 marzo 2018

Il Delegato alla vendita  
**Avv. M. Letizia Navarra**