



## TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Giuseppe Minutoli

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### **Procedura esecutiva immobiliare n. 394/2013 R.G. (cui è riunita la n. 43/2014 R.G.)**

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° 394/2013 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Messina (cui è riunita la n. 43/2014 R.G.);

- vista l'ordinanza del 14.11.2014, resa nella procedura n. 394/2013 R.G., con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina 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 del bene pignorato ai sensi dell'art. 559, 4° comma c.p.c.;
- visto il provvedimento del 19.04.2016, reso nella procedura n. 43/2014 R.G.E., con il quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina 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 del bene pignorato ai sensi dell'art. 559, 4° comma c.p.c.;
- vista la nuova ordinanza di delega del 14.02.2017, adottata a seguito delle novità introdotte dal decreto legge n. 83/15 convertito con modifiche nella legge 132/2015 e dalla legge n. 119/2016;
- 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 i precedenti esperimenti di vendita ha avuto esito infruttuoso;
- considerato che, giusta il tenore dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 14.02.2017, è necessario procedere all'esperimento di vendita senza incanto del compendio pignorato al prezzo base d'asta ribassato del 10% rispetto a quello dell'ultima vendita andata deserta;

### AVVISA

che il **30.05.2018, ore 11.00** nei locali dell'A.L.P.E.F. in Messina, via Tommaso Cannizzaro n° 168, avrà luogo la **TERZA VENDITA SENZA INCANTO del seguente bene immobile:**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare indipendente a due elevazioni f.t. oltre annessa terrazza, sita in Messina, Villaggio Contesse via Marchetta n. 1, angolo Via Marco Polo. L'unità immobiliare, in planimetria, è così suddivisa: **piano terra** composto da ingresso e 4 ambienti, all'interno dei quali si trova la scala di collegamento al piano superiore; **piano primo** composto da disimpegno, camera, spogliatoio, cucina, pranzo, due ripostigli, un wc, tre balconi; **piano secondo:** terrazzo di copertura praticabile. L'immobile versa in pessime condizioni con parti strutturali crollate, privo di finiture, di impianti tecnologici e dei principali servizi (servizio igienico e cucina). L'intero immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **242,45**.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 66.761,52.**

**OFFERTA MINIMA: € 50.071,14**

**Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00**

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

**Rif. N° 394/2013 R.G. Es. Imm.**

#### **PRECISAZIONI URBANISTICHE SULL'IMMOBILE**

I beni immobili oggetto di vendita sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma degli esperti Ing. Antonino Midiri del 23.05.2017 e Geom. Salvatore Leandri del 17.09.2014, depositate in cancelleria ed allegate al fascicolo dell'esecuzione - che potranno essere consultate dagli eventuali offerenti sui siti internet agli indirizzi: [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). - alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

**Con riferimento al piano terra, dalla relazione di stima dell'Ing. Antonino Midiri del 23.05.2017, risulta quanto appresso:**

***"4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.***

#### **4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

*Le ricerche effettuate dallo scrivente C.T.U. presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Messina e del Genio Civile di Messina hanno dato esito negativo (v. allegato n. 4), inoltre nell'atto di compravendita del 12.02.2010 a firma del Notaio Nunzio Arrigo (v. allegato n. 5) la parte venditrice dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967."*

Sotto il profilo catastale, "dal sopralluogo effettuato il 22/04/2014 alle ore 16.00 presso l'immobile oggetto di procedura si sono rilevate rispetto alla planimetria catastale del sub. 6 le seguenti difformità:

- la mancanza di due aperture sul lato sud di Via Marchetta;
- il crollo parziale del solaio del piano intermedio;
- la diversa collocazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano;
- la mancanza del servizio igienico;
- la suddivisione in due ambienti del vano indicato in planimetria catastale come cucina;
- l'ampliamento di un'apertura interna attraverso l'abbattimento del muro portante tra i due ambienti identificati come camere e posti ad ovest dell'ingresso ..."

**Con riferimento al piano primo e secondo, dalla relazione di stima del Geom. Salvatore Leandri del 17.09.2014, sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale, non sono state riscontrate difformità.**

#### **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 e degli orari di apertura al pubblico (tutti i martedì non festivi, dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e tutti i giovedì non festivi, 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 le seguenti dichiarazioni e documenti:

- 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 all'originale;
- 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)** e del termine del versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, termine 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.

- una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Proc. n. 394/13 R.G. Trib. Messina", di importo minimo pari al 10% 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 10% 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 11.00, 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 dell'offerente, se l'offerta è valida ed è la sola presentata, 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 nel presente avviso;
  - c) l'offerente presta cauzione non conforme alle modalità e 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 al ribasso 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 e 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) consegnare al professionista delegato quietanza del pagamento effettuato direttamente al creditore fondiario con le modalità indicate *sub* lettera a) e versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **Proc. esecutiva n. 394/13 R.G. Trib. Messina**”;

c) versare al professionista delegato 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 conguaglio; e ciò mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **Proc. esecutiva n. 394/13 R.G. Trib. Messina**”;

d) 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.).

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

9) **L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, 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 (A.P.E.), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, le quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato 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", 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), sul sito internet certificato dal Ministero: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sulla Rivista Aste Giudiziarie, sul portale delle vendite pubbliche, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale.**

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.

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

Messina, lì 14 marzo 2018

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