



## TRIBUNALE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. D. MAFFA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO Procedura esecutiva immobiliare n° 302/2011 R.G.E.

(6° Esperimento)

L'avv. **SALVATORE SANTONOCITO**, 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° 302/2011 R.G.E.,

- a) vista l'ordinanza del 28-29/01/2015 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Messina dott. Daniele Carlo Madia ha delegato al sottoscritto professionista le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e lo ha contestualmente nominato custode giudiziario dei beni pignorati ai sensi dell'art. 559, 4° comma c.p.c.;
- b) 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, saranno svolte dal professionista delegato nella sede dell'A.L.P.E.F.;
- c) ritenuto che con ordinanza del 14/11/2015 è stata riformulata la delega secondo quanto statuito dal D.L. 83/15 convertito con modifiche in L. 132/2015;
- d) considerato che il G.E. con l'ordinanza 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;
- e) che si applicano le modifiche introdotte dalla Legge 119/16 ed in particolare le disposizioni relative alle istanze di assegnazione previste dall'art. 588 e seguenti c.p.c.;**
- f) determinato il prezzo base d'asta con quello di stima effettuata dal perito nominato dal G.E.,
- g) considerato che i precedenti esperimenti di vendita compreso il quinto del 29/01/2018 al prezzo base d'asta di € 211.500,00 sono andati deserti;
- h) che occorre procedere con un nuovo esperimento di vendita senza incanto ribassando il precedente prezzo base d'asta del 10%;

### AVVISA

che **LUNEDI' 18 GIUGNO 2018 ore 12,00** nei locali dell'A.L.P.E.F. in Messina via Tommaso Cannizzaro n. 168 avrà luogo la **vendita senza incanto** del seguente bene immobile:

#### **LOTTO N°1:**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare a schiera sita in Giardini Naxos (ME) Via Don Luigi Sturzo, 13 C/da Malaprovvido, compl. La Mimosa. Composta al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina e bagno; al primo piano da: disimpegno, bagno e due camere da letto; al piano sottotetto, (soffitta) da: un angolo cottura, un camerino ed un wc; al piano seminterrato da garage adibito a studio. Sviluppa una superficie complessiva lorda**

riferita ai quattro piani elencati ed all'area cortilizia circostante di pertinenza di mq 392,70; identificata al catasto fabbricati al foglio 5; mappale 750; sub. 1; cat. catastale A/2, classe 5; vani 5,5; rendita 482,89. Sub 2, mq 35, cat. C/6, classe 4, rendita 146,42.

**PREZZO BASE: euro 190.350,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 142.762,50**

**Rilancio minimo in caso di gara € 7.000,000**

\*\*\*\*\*

### **PRECISAZIONI URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI**

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'arch. Giuseppe Orsi, depositata in data 16/07/2014 ed allegata al fascicolo della esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente presso i locali dell'A.L.P.E.F. ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne le condizioni urbanistico-edilizie in cui esso si trova nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sullo stesso e che qui di seguito non vengono descritte.

L'immobile oggetto di stima, risulta essere stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 36 del 14/09/1993 rilasciata dal Comune di Giardini Naxos, ed in forza di variante del 22/06/1994; la certificazione di **abitabilità** è stata rilasciata in data 22/01/1999 con prot. N. 5/1999.

**Conformità catastale:** I dati catastali descrivono correttamente il bene immobiliare ed i suoi attuali proprietari, si evidenziano però alcune difformità rispetto alla distribuzione interna degli ambienti ed alla consistenza del vano garage.

Il suddetto appartamento è pervenuto alla debitrice eseguita in forza di atto di compravendita del 18/10/10, trascritto nei registri immobiliari il 17/11/2010 ai numeri 36379/24273.

Il bene immobile oggetto del presente avviso di vendita è sprovvisto del APE (Attestato di Prestazione Energetica).

\*\*\*\*\*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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.

L'immobile viene venduto libero 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, l'immobile sarà liberato 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 10,00** del giorno fissato per la vendita presso l'A.L.P.E.F. davanti al professionista delegato si procederà all'apertura delle buste e alle **ore 12,00** 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 ¼ (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 ¼ 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. 302/2011**, per un importo pari **al 10 per cento del prezzo offerto per ciascun 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.

**4) 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.**

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

**6)** 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 ha depositato l'offerta per primo.

**7) 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 mancanza di offerte e/o istanze di assegnazione si procederà, entro 60 giorni dalla vendita infruttuosa, alla fissazione di una nuova vendita senza incanto a prezzo ribassato fino al limite specificato nella circolare del 16.05.2016 del Tribunale di Messina.
- 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. L'offerente entro **lo stesso termine di centoventi (120) giorni** dalla aggiudicazione dovrà versare il saldo prezzo direttamente a **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A.** ai sensi dell'art. 41 del Testo Unico delle Leggi Bancarie n. 385/1993, nel domicilio eletto presso il costituito procuratore e dovrà altresì versare al professionista delegato (**120** giorni dalla

aggiudicazione) la somma corrispondente all'eventuale differenza tra quanto corrisposto al creditore procedente 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. 302/2011.**

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 procederà alla fissazione di una nuova vendita senza incanto a prezzo ribassato** fino al limite specificato nella circolare del 16.05.2016 del Tribunale di Messina.

#### **PUBBLICITA'**

- Il presente avviso sarà pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano " LA GAZZETTA DEL SUD, nonché integralmente sul sito Internet all'indirizzo [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) nonché sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sulla Rivista Aste Giudiziarie, a cura di EDISERVICE srl. nonché mediante affissione all'Albo del Tribunale di Messina e 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. tel. 347/3604868, nei giorni di apertura al pubblico di Lunedì-Mercoledì-Venerdì ore 9-12 o presso lo studio del custode giudiziario e delegato alla vendita avv. Salvatore Santonocito Via T. Cannizzaro n. 168 (tel.fax 090/716116) al quale rivolgersi per la visita degli immobili.

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

Messina, 05/04/2018

*Il Professionista Delegato*  
(avv. Salvatore SANTONOCITO)

