

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - *Ill.mo* G.E.: Dott. Danilo MAFFA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Dott. Lillo FLERES**, notaio in Messina, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Messina con ordinanza del 04 gennaio 2013, visto il successivo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 07 gennaio 2016, depositato in data 14 gennaio 2016 e comunicato in pari data, visto l'ulteriore provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 21-26 ottobre 2017, visti gli artt. 591 *bis* e 570 e *ss.* cod. proc. civ., così come novellati dal D.L. n. 83/2015, poi convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015,

AVVISA

che in data **26 ottobre 2018, alle ore 9.15**, presso il proprio studio sito in Messina alla Via G. Natoli n. 61, scala C, piano I, si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile pignorato – in calce descritto – di cui alle riunite procedure esecutive immobiliari n. 351/2011 R.G.Es.Im. e n. 61/2015 R.G.Es.Im., entrambe promosse da **Sagrantino Italy S.r.l.** e proseguite da **Lutezia SPV S.r.l. (cessionaria)**, stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 2) Il prezzo base della vendita - ridotto del 15%, conformemente al succitato provvedimento del 21-26.10.2017 - e la misura minima dell'aumento delle offerte (in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.), vengono così fissati:

Prezzo base: **Euro 61.846,89** (offerta minima *ex art.* 572, comma II[^], c.p.c.: Euro 46.385,17)

Aumento minimo, in caso di gara *ex art.* 573 c.p.c.: **Euro 2.500,00**.

- 3) Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sottoscritte ed in bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio delegato fino alle ore 12,00 del giorno precedente la vendita, nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura al pubblico (lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì, dalle ore 10,30 alle ore 12,00, oltre al giorno precedente la vendita dalle ore 9,30 alle ore 12,00), dovranno contenere l'indicazione del numero della procedura, del Notaio delegato, dell'immobile cui la domanda si riferisce, del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore ad una somma pari al 75% del prezzo base come sopra indicato), del tempo e del modo del pagamento, dei dati identificativi dell'offerente (allegando copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità o certificato camerale aggiornato), quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (trattandosi di stato coniugale in regime di



comunione legale dei beni, è necessaria altresì l'indicazione dei corrispondenti dati identificativi del coniuge dell'offerente, con allegazione di copia fotostatica del documento di riconoscimento e del codice fiscale di quest'ultimo), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (che non potrà essere persona diversa dall'offerente/aggiudicatario e che dovrà essere presente nel luogo di esperimento della vendita, nella data ed all'ora sopra specificati), nonché l'espressa dichiarazione di avvenuta presa visione della perizia di stima in atti, e dovranno essere corredate da un **assegno circolare bancario non trasferibile, intestato "NOTAIO LILLO FLERES - N. 351/2011 R.G.E.", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione (che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto), che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

Al momento del deposito, il professionista delegato - od un suo incaricato - provvederà ad annotare sull'esterno della busta contenente l'offerta d'acquisto i seguenti dati: la data del deposito, il nome ed il cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede allo stesso deposito (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome dello stesso professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nonché la data fissata per l'esame della/e offerta/e di acquisto, e null'altro.

Si precisa che: tutti, ad eccezione del/dei debitore/i esecutato/i, sono ammessi a presentare offerta d'acquisto; qualora l'offerente sia una persona minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali del minore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; qualora l'offerente agisca quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta andrà allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri o, per converso, la procura o l'atto di nomina che giustifichi gli stessi poteri.

In ogni caso, l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita. In ipotesi di mancata presentazione, qualora l'offerta dell'assente sia la sola ed unica depositata, l'immobile, ricorrendone i presupposti, potrà essere comunque aggiudicato allo stesso offerente non presente; qualora risultino depositate una o più offerte ulteriori rispetto a quella dell'offerente assente, si procederà alla gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) che, sussistendone i presupposti, potrà essere anche quella avanzata dallo stesso offerente non presente.

4) In data **26 ottobre 2018, alle ore 9.15**, presso lo studio del Notaio delegato e davanti al medesimo, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte ed in **pari data, alle ore 9.30**, si delibererà sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

In caso di più offerte valide, si procederà all'eventuale gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; in assenza di adesione alla gara sull'offerta più alta, l'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi ha avanzato la migliore offerta, avuto riguardo, oltre che dell'entità del prezzo proposto per



l'acquisto, anche della misura della cauzione versata e del termine indicato per il versamento del saldo-prezzo. Ove le offerte d'acquisto dovessero essere tutte equiparabili alla luce dei criteri anzidetti (entità del prezzo, misura della cauzione e termine indicato per il versamento del saldo-prezzo), l'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi ha depositato l'offerta per primo.

5) L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine specificatamente indicato nella relativa offerta di acquisto – **termine che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione** – dovrà, ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. n. 385/1993, versare direttamente al creditore procedente, **LUTEZIA SPV S.R.L.**, la parte del prezzo d'acquisto corrispondente a quella parte del complessivo credito fondiario dello stesso che risulti assistito da garanzia ipotecaria, dedotta la somma già versata a titolo di cauzione. A tal fine, entro il termine di dieci giorni decorrenti dall'aggiudicazione, lo stesso creditore procedente, **LUTEZIA SPV S.R.L.**, provvederà a comunicare al Notaio delegato, presso il relativo studio, l'ammontare del relativo credito privilegiato *ex art.* 41 D.Lgs. 385/93.

Sempre entro e non oltre il termine specificatamente indicato nella relativa offerta di acquisto – **termine che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione** – l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al Notaio delegato, presso il relativo studio ed a mezzo assegni circolari bancari non trasferibili intestati “**NOTAIO LILLO FLERES - N. 351/2011 R.G.E.**”, l'eventuale residua somma corrispondente al prezzo di acquisto, nonché, l'ulteriore somma corrispondente alle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal Notaio medesimo in base alla tipologia dell'acquisto, fatta salva l'eventuale richiesta d'integrazione delle spese in caso di necessità.

6) Ai sensi degli art. 17 e 40 legge 47/85 e del T.U. del 6/6/2001 n. 380, dalla consulenza tecnica di stima in atti - alla quale si rimanda per completezza, anche in ordine alla verifica dell'esistenza di eventuali oneri, vincoli e/o pesi di ogni natura gravanti sullo stesso immobile posto in vendita - risulta che:

- l'immobile pignorato *infra* descritto fa parte di un complesso edilizio realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 381 del 29.09.1975 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 381 del 26.01.1980 (n. prot. 4480/369), nonché provvisto del “... *certificato di conformità alla Concessione Edilizia n° 381 in variante ...*” (prot. n. 1908/86 del 28.04.1980);

- lo stesso immobile pignorato è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica (classe energetica “G”), ma attualmente sprovvisto del certificato di abitabilità;



- relativamente al medesimo immobile pignorato *infra* descritto, sono state eseguite alcune modifiche dei tramezzi, tuttavia, sanabili *ex art.* 9 della L.R. n. 87/1985, con sopportazione dei relativi costi ed oneri;
- relativamente allo stesso immobile pignorato, all'esterno è stata riscontrata la presenza di alcune opere abusive (copertura a tegole sui lati sud ed ovest, poggiate su struttura a scatolari di acciaio; muro di altezza pari a circa 90 cm, atto ad ospitare barbecue, lavabo e due docce), non censite ed insanabili, sicché dovranno costituire oggetto di demolizione, con sopportazione dei relativi costi ed oneri;
- sempre relativamente allo stesso immobile pignorato, sono state riscontrate alcune difformità tra stato di fatto e risultanze catastali, regolarizzabili mediante DOCFA, con sopportazione dei relativi costi ed oneri.

L'immobile è posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura, quindi, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo, indennità e/o riduzione di prezzo.

La presente vendita, in quanto vendita forzata, è esclusa dall'ambito di applicazione delle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità del bene venduto, né potrà essere revocata per alcun altro motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità del bene venduto ed eventuali altri oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero, quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o, ancora, eventuali spese condominiali, relative all'anno corrente ed all'anno precedente il momento dell'acquisto, che non siano state pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o non evidenziati nella perizia in atti, non potranno dar luogo ad alcuna forma di risarcimento, indennizzo, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione estimativa del bene.

L'aggiudicatario, agli effetti del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e del D.Lgs. n. 192/2005 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 volere assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile posto in vendita è acquistato libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; formalità pregiudizievoli che, ove esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese della procedura.



Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi del novellato art. 490 c.p.c., sul “Portale delle Vendite Pubbliche” a cura del Ministero della Giustizia (istituito dall’art. 13, comma 1, lettera b, n.1 del D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla Legge 06 agosto 2015 n. 132); un estratto dello stesso avviso, comprensivo dei dati relativi alla vendita che possono interessare al pubblico, verrà altresì pubblicato sul quotidiano “La Repubblica – Edizione di Palermo” e sul periodico “Rivista Aste Giudiziarie” a cura di Ediservice S.r.l..

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

Villetta sita in Rometta (Me), frazione Rometta Marea, Contrada Baglio-Via Mezzasalma, complesso “Ikebana Residence”, corpo D/2, al piano terra, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due vani letto, un servizio igienico, un ripostiglio, un disimpegno ed annesso giardinetto parzialmente coperto da tettoia, per una superficie lorda complessiva di mq. 159,60 circa.

Nel **Catasto Fabbricati del Comune di Rometta**: foglio **2**, particella **1376**, sub. **2** con aggraffato sub. **6**, **VIA MEZZASALMA piano: T**, cat. **A/2 cl. 6 vani 6** rendita **Euro 247,90**.

Si precisa che il sopra descritto immobile risulta attualmente nella materiale disponibilità di terzo in forza di contratto di locazione transitoria del 19.06.2014, registrato a Messina in data 10.07.2014 al n. 1423/serie 3 T e risolutivamente condizionato all'evento vendita od assegnazione giudiziale dello stesso bene. Limitatamente allo stesso predetto rapporto locatizio di natura transitoria, stante la persistente morosità del detto terzo/conduuttore, lo scrivente custode/locatore, autorizzato con provvedimento del Giudice dell’Esecuzione Immobiliare, ha provveduto a far notificare, al medesimo terzo/conduuttore moroso, atto di intimazione di sfratto *ex art. 658 c.p.c.*

Relativamente allo stesso su descritto bene immobile posto in vendita, risulta attualmente pendente presso il Tribunale Civile di Messina un giudizio ordinario (R.G. n. 5294/2010) promosso da terzi ai fini dell’ottenimento della dichiarazione d’acquisto del diritto di proprietà sul bene medesimo per effetto di usucapione.

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 Notaio delegato presso il relativo studio in Messina, Via G. Natoli n° 61, scala C, piano 1°.

Una copia della relazione tecnica/perizia di stima in atti, del presente avviso ed il relativo estratto, oltre che una copia dell’ordinanza di delega *ex art. 591 bis c.p.c.* e/o del provvedimento di rimodulazione e/o di conferma e proroga della stessa delega alla vendita, verranno pubblicate sui siti web www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.normanno.com e www.tribunale.messina.it.



Si precisa che lo scrivente delegato è stato nominato anche **custode giudiziario dell'immobile sopra descritto**, sicchè ogni ulteriore informazione, ai fini della presentazione di valida offerta d'acquisto e della visita del medesimo immobile, potrà essere richiesta allo stesso sottoscritto professionista -od alle persone da questi incaricate- anche presso il relativo studio in Messina, ovvero, telefonando al n° 090.6510449 od al n° 347.6854825.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa riferimento, in ogni caso, ai provvedimenti in atti concernenti la vendita ed alle vigenti norme di legge in materia.

Messina, li 07.07.2018

Il Delegato *ex art. 591 bis c.p.c.*: Notaio Lillo Fleres

