

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare **N. 62/2019 R. G. Es.**

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il sottoscritto professionista **Avv. Santo Napoli**, con studio in Barcellona P.G., Via J. Kennedy, 470, delegato dal G.E. alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare N. 62/2019 R. G. Es. Tribunale Barcellona P.G..

Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal G.E. in data 27.05.2021, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ai sensi degli artt. 569, comma 4 cpc e 591 bis c.p.c., nonché dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c.

Ritenuto necessario, pertanto, procedere alla vendita senza incanto con modalità telematiche (Vendita sincrona telematica) del bene immobile di seguito indicato, con gara, in caso di più offerenti;

Visti l'art. 569 c.p.c. e segg.

AVVISA

che **Giovedì 15 Dicembre 2022, ore 10,00**, presso il proprio studio sito in Barcellona P.G., Via J. Kennedy 470, avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
VENDITA SINCRONA**

del seguente bene immobile:

Lotto Unico

In territorio del **Comune di Barcellona P.G. (ME)**, Via Sant'Andrea n.170, piena ed esclusiva proprietà di un appartamento adibito a civile abitazione, sito al secondo piano (3° f.t.) di un fabbricato edificato in epoca antecedente al 1942, costituito da tre elevazioni fuori terra, avente un unico vano scala comune e composto da 4 unità immobiliari abitative. Confina a nord con altro fabbricato, ad ovest con vano scala e altro appartamento del piano, a sud con cortile di pertinenza di altro immobile e ad est con terreno di proprietà di terzi.

L'appartamento ha una superficie utile di mq. 79,00 circa ed è identificato catastalmente al foglio 7, particella 347 subalterno 5 Piano 2°, Categoria A/4, Classe 10, consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 192,90 del N.C.E.U. del Comune di Barcellona P.G. .

Valore di perizia: € 37.100,00

Prezzo Base: € 20.868,75

Offerta minima: (75% prezzo base): € 15.651,56

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

L'unità in vendita è meglio descritta nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Biagio Giarrizzo allegata al fascicolo dell'esecuzione che potrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Da detta consulenza si evince che non è stato possibile accertare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, né l'eventuale esistenza della dichiarazione di agibilità, poiché nei registri

e negli archivi (Edilizia Privata e Sanatoria) del competente Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G. non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'immobile che interessa.

Il sopralluogo nell'alloggio ha evidenziato alcune opere eseguite in difformità, rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale. Dette difformità consistono in lievi modifiche interne aventi ad oggetto l'apertura di una finestra nella parete che divide l'ingresso/soggiorno dalla camera matrimoniale, di una finestra nella parete tra l'ingresso/soggiorno e la camera da letto singola, di una finestra nella camera singola comunicante con il bagno, nonché nella realizzazione di una finestra nel muro perimetrale lato Est, nella chiusura delle finestre previste nel bagno e nella cucina con sbocco su prospetto retrostante, nella chiusura della veranda con una struttura in muratura nella quale è stata creata una finestra sopra luce.

Le difformità che si riferiscono alla chiusura delle due finestre interne e all'apertura di una nuova finestra sul prospetto (Est) possono ottenere il permesso in sanatoria mediante l'ordinaria procedura prevista ai sensi dell'art. 36 T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 con S.C.I.A. . L'esborso necessario per la regolarizzazione delle opere suddette dovrebbe aggirarsi sulla cifra di euro 2.500,00 comprendente le oblazioni per la sanatoria e la redazione della pratica edilizia comunale, oltre ad IVA e oneri di legge. A seguito delle regolarizzazioni edilizie occorrerà procedere all'aggiornamento della scheda catastale con un costo che si ipotizza pari a euro 700,00 (comprensivo dell'onorario professionale e dei diritti catastali) oltre ad IVA ed oneri di legge.

Il bene si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche sotto l'aspetto urbanistico e degli impianti, con pertinenze, accessioni, azioni e ragioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura; può essere visionato previa intesa con il custode giudiziario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese connesse al trasferimento, alla sua registrazione, trascrizione e voltura; conseguentemente l'aggiudicatario dovrà provvedere tempestivamente all'integrazione della relativa provvista qualora l'anticipo versato non risulti sufficiente.

La vendita si effettua sulla base di offerte considerate valide ai sensi di legge.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ex art.571 c.p.c. fatti salvi i casi espressamente contemplati al 3° comma di detto articolo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) COME PARTECIPARE

Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate **esclusivamente con modalità telematica, entro e non oltre le ore 12,00 del 11 Dicembre 2022.**

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "offerta telematica", reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà, successivamente, essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" (quando il servizio diventerà disponibile) oppure, in mancanza di apposita casella, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

A tal proposito, per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente (il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione) e del presentatore dell'offerta (il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata alla PEC del Ministero della Giustizia).

Qualora le due figure coincidano, l'offerente deve essere munito di casella di posta elettronica e di un dispositivo di firma digitale.

Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente non è munito di firma digitale o di PEC: dovrà avvalersi di un avvocato, al quale dovrà conferire procura notarile redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo PEC con il quale è stata depositata l'offerta.

2) PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta.

Non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta stessa **ore 12.00 del 11 Dicembre 2022**; onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è perciò consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta deve essere redatta in conformità alle istruzioni di cui all'allegato a) dell'ordinanza di rimodulazione delle operazioni di vendita e deve essere conforme alle disposizioni in materia di imposta di bollo vigenti.

Quando l'offerta è formulata da più persone, a tale offerta deve essere allegata la procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica. La procura deve essere redatta da notaio nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di Avvocati, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.. La riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione all'incanto.

L'offerta deve contenere:

-cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (autodichiarazione da trasmettere, possibilmente, come file allegato alla domanda, nella tendina "altro"), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta, fotocopia del documento di identità dell'istante e del tesserino del codice fiscale (da trasmettere come file allegato alla domanda, nella tendina "altro"); non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, eccetto il caso di persona munita di procura;

-i dati identificativi della procedura e del lotto per il quale la domanda è presentata;

-l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-il prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base;

-il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

-l'importo versato a titolo di cauzione;

-la data, l'orario e il numero di CRO o, comunque, l'identificativo del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

-l'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;

-la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per Legge in modalità telematica; il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", secondo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata, assieme all'offerta, nella pec di invio della busta telematica.

3)Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello indicato nell'ordinanza di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario sul conto della procedura n. 002-330-0001450 intestato a Trib. di Barcellona P.G. Proc. Nr. 62/2019 R.G.Es. c/o Avv. Napoli Santo, IBAN IT95N0342682070CC0020001450, BIC CEEPIT21, acceso presso Banca di Credito Peloritano S.p.a., Filiale di Barcellona P.G..

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione – proc. 62/2019 – Prof deleg Avv. Santo Napoli", con indicazione del lotto per il quale si intende partecipare.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nelle busta telematica contenente l'offerta nella tendina "altro".

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente delle procedura entro il termine di apertura delle buste contenenti le offerte ; il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

4)Assistenza

L'utente potrà ricevere assistenza inviando una email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

5)Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

giorno 15 dicembre 2022, alle ore 10.00, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "On line".

Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista per quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto; in ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c..

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero all'indirizzo PEC utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'offerta non è efficace:

se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;

se è inferiore al 75% del prezzo base come sopra determinato per ciascun Lotto;

se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità sopra indicate.

Terminato l'esame delle offerte, nel caso di unica offerta valida, verificati i presupposti indicati nell'ordinanza di delega, si procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Tra un rilancio (che deve essere almeno pari al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita) ed uno successivo potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti; la gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano stati ulteriori rilanci rispetto all'ultimo rilancio valido.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato l'ultimo rilancio.

Nel caso di offerte equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato valuterà se disporre l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, il Professionista Delegato darà disposizione per la restituzione della cauzione entro 48 ore dalla gara, mediante bonifico bancario, trattenendo l'imposta di bollo; i costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

6) Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità e in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in questo caso, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di detta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove per problemi tecnici riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediatamente comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione), riconvocando gli stessi un diverso giorno ed una diversa ora.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario:

dovrà versare il saldo del prezzo al Professionista Delegato, o secondo le modalità previste dall'art. 41 TUB se richiesto dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, mediante assegno bancario circolare non trasferibile al medesimo intestato; il Professionista Delegato curerà che le somme versate siano depositate sul corrispondente libretto di deposito già acceso;

dovrà versare al Professionista Delegato, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 T.U.B., qualora richiesto dal Delegato, entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, la somma necessaria a titolo di spese per il trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale, ecc.), salvo conguaglio e conteggio finale con le stesse modalità previste per il versamento del prezzo;

sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (ex art.587 c.p.c.) se il prezzo e/o la somma dovuta a titolo di spese non sono depositati nel termine sopra stabilito;

potrà richiedere, quando ricorrono giustificati motivi, il versamento del prezzo in dodici rate mensili di uguale importo con applicazione degli interessi legali con ammortamento alla francese, purché

esso non sia inferiore a 60.000,00 euro ed esclusi i casi di pagamento con ricorso al credito di istituti autorizzati; il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine comporterà, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita, a titolo di multa, anche delle rate già versate;

si farà carico di ogni onere fiscale derivante dalla vendita; le formalità di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale e cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura del Professionista delegato.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, la validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dalle norme del codice di procedura civile, cui espressamente si rimanda.

oooooooooooooooooooooooooooo

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. 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 del 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, 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 tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, 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.

Qualora l'Immobilabile sia stato costruito in violazione della normativa edilizia, l'aggiudicatario ha la possibilità, ove consentito, di ricorrere alla disciplina prevista dall'art. 40 L. 47/85 e successive integrazioni e modificazioni, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 spese e cura della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G. e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano *Gazzetta del Sud* sull'inserito settimanale "*Gazzetta Avvisi*" del primo Venerdì successivo alla pubblicazione, sul *Quotidiano di Sicilia* (formato cartaceo) e su *Qds.it*, su *Newspaper Aste* nei formati digitale e cartaceo, nonché integralmente sul sito Internet ufficiale del Tribunale di Barcellona P.G. all'indirizzo www.tribunale.barcellonapozziotto.giustizia.it, sul portale delle vendite pubbliche e sul sito www.astalegale.net

Su detti siti Internet potranno esser consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Maggiori informazioni (anche con riferimento alle generalità del debitore) potranno essere assunte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. o presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario Avv. Santo Napoli, Via J. Kennedy, 470, Barcellona P.G., tel. 0909762374 – cell. 3387564204 al quale rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile.

Per tutto quanto non specificamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge, alle quali si rinvia espressamente.

Barcellona P.G. 20.09.2022

Il Professionista delegato
Avv. Santo Napoli