



TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. G. Lo Presti

Procedura esecutiva immobiliare n.80/2016 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA (3° esperimento)

L'Avv. NATALE GALIPÒ, associato all'A.L.P.E.F., con ufficio in Barcellona P.G., Via Barcellona Castoreale 224, delegato alla vendita (e custode giudiziario) dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°80/2016 R.G.E.,

- o vista l'ordinanza del 24 luglio 2020, comunicata il 27 luglio 2020, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. ha delegato al sottoscritto professionista il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591-bis c.p.c. con riferimento al compendio immobiliare sottoposto a pignoramento;
- o richiamato, con riferimento all'immobile pignorato avente destinazione abitativa e individuato come lotto 2 (nel C.F. del Comune di Lipari al fg.6, part.39 sub.10), l'art.54-ter D.L. 17.03.2020 n.18 (convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020 n. 27 ed ulteriormente modificato dall'art.4 del D.L. 28.10.2020 n.137 e, da ultimo, dall'art.13, comma 14, D.L. 31.12.2020 n.183);
- o visto l'avviso di vendita del 19.11.2020, con il quale è stata fissata per il giorno **19.02.2021** la vendita senza incanto, con **modalità telematica sincrona pura (1° esperimento)**, dell'immobile individuato come **lotto 1**, al prezzo base di **euro 340.980,98**, con offerta minima pari a **euro 255.735,74**;
- o visto il verbale di vendita telematica del **19.02.2021**, con il quale si è dato atto della mancata presentazione di offerte, come pure di istanze di assegnazione;
- o visto l'avviso di vendita del 01.03.2021, con il quale è stata fissata per il giorno **18.05.2021** la vendita senza incanto, con **modalità telematica sincrona pura (2° esperimento)**, dell'immobile individuato come **lotto 1**, al prezzo base di **euro 255.735,74**, con offerta minima pari a **euro 191.801,80**;
- o visto il verbale di vendita telematica del **18.05.2021**, con il quale si è dato atto della mancata presentazione di offerte, come pure di istanze di assegnazione;
- o considerato altresì che, giusta la richiamata ordinanza ex art.591-bis c.p.c. del 24.07.2020, è allo stato necessario procedere a nuovo esperimento di vendita senza incanto, con le modalità della **vendita telematica sincrona pura**, al prezzo base d'asta ribassato del **25%** rispetto a quello del precedente tentativo andato deserto;
- o 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;

AVVISA

che martedì **14.09.2021**, alle **ore 11:00**, tramite il gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A.**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica sincrona pura

del seguente compendio immobiliare sito in Lipari, contraddistinto come **lotto 1**, e precisamente:

- Sez. I -

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

► **LOTTO 1:** intera piena proprietà di locale commerciale sito in Lipari, frazione Acquacalda, via Mazzini, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t., adibito a bar-ristorante, con superficie utile complessiva dei vani pari a circa mq 162,13; confinante a nord con la via Mazzini, ad est con unità immobiliare della stessa ditta di cui alla part. 39 sub.10 del foglio di mappa 6, ad ovest e a sud con unità immobiliare di altra ditta.

Identificato in catasto come segue:

► nel **CATASTO FABBRICATI del Comune di Lipari**, sezione urbana 001, al **foglio 6, particelle:**

• **39, sub.12**, in ditta non aggiornata, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 84,00, superficie catastale: TOTALE mq 107,00, rendita € 1.826,40 [dati derivanti da: VARIAZIONE del 5.09.2017 protocollo n. ME0169161 in atti dal 5.09.2017 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 39755.1/2017)] - INDIRIZZO: via Mazzini snc - piano: T.

• **39, sub.13** (ex part. 39 sub 11), in ditta aggiornata, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 75,00, superficie catastale: TOTALE mq 92,00, rendita € 1.630,71 [dati derivanti da: VARIAZIONE del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie] - INDIRIZZO: via Mazzini snc - piano: T.

• **PREZZO BASE COMPLESSIVO: euro 191.801,80**

• **OFFERTA MINIMA: euro 143.851,35** (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 8.000,00

- Sez. II -

- PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SUGLI IMMOBILI -

Il compendio immobiliare di cui sopra è meglio descritto nella **relazione di stima** con allegati predisposta dall'esperto arch. Spoto Stefano Rosario e depositata il 2.04.2019: al detto elaborato (che potrà essere consultato dagli offerenti, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso e sul Portale delle Vendite Pubbliche) **si fa comunque espresso rinvio** (essendo onere degli interessati all'acquisto consultarlo prima di formulare le offerte - Cass. civ., 25.10.2016, n.21480) sia per quanto concerne una più dettagliata individuazione e descrizione della consistenza del compendio oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Una ulteriore descrizione del compendio immobiliare è contenuta nella **relazione del custode giudiziario del 5.08.2019** (con verbale di sopralluogo e documentazione fotografica a corredo) depositata in pari data, versata agli atti del procedimento esecutivo e che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato.

In particolare, la relazione di stima riporta quanto segue:

- **Descrizione dell'immobile:** il locale commerciale oggetto di pignoramento è posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, accessibile direttamente dalla pubblica via

Mazzini di Lipari, nella frazione di Acquacalda, situata ad una decina di chilometri dal centro comunale (e dalla zona portuale) e nel versante settentrionale dell'isola, di cui costituisce zona a spiccata vocazione balneare e turistica.

Lo stabile in cui ricadono le unità immobiliari che costituiscono il compendio da subastare è stato valutato in condizioni mediocri dall'esperto stimatore, secondo il quale sarebbero necessari interventi edilizi mirati al risanamento dei prospetti che si affacciano sulla pubblica via. Da un punto di vista strutturale, l'intero corpo di fabbrica risulta realizzato con una struttura in muratura portante, solai del tipo incannucciato su travi lignee e uno strato di granulato di pomice e tamponatura in laterizi; la copertura si presenta piana.

All'interno il locale risulta rifinito in ogni sua componente ed è dotato di pavimentazione in ceramica, intonaci di tipo civile e controsoffittatura realizzata con pannelli di cartongesso; i servizi ed il laboratorio hanno le pareti rivestite di ceramica per un'altezza di 2 m dal pavimento; gli intonaci sono di tipo civile. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato mentre gli infissi esterni si presentano in alluminio anodizzato preverniciato.

L'impianto elettrico è realizzato parzialmente sottotraccia ed in parte canalizzato in opportune tubazioni plastiche esterne; l'impianto idraulico si presenta, nella sua totalità, sottotraccia. A giudizio dell'esperto stimatore le finiture presenti, pur non di pregio, risultano adatte all'uso a cui sono preposte.

L'impianto elettrico è realizzato parzialmente sottotraccia ed in parte canalizzato in opportune tubazioni plastiche esterne; l'impianto idraulico si presenta, nella sua totalità, sottotraccia. A giudizio dell'esperto stimatore le finiture presenti, pur non di pregio, risultano adatte all'uso a cui sono preposte.

Secondo le rilevazioni effettuate dall'esperto (che ha misurato le superfici utili dei vani) l'unità immobiliare di cui alla **part. 39 sub. 12** del foglio di mappa 6 risulta composta da una sala bar di mq 25,27 e da altra sala di mq 62,77, parte a servizio del bar e parte come ristorante interno. L'unità immobiliare di cui alla **part. 39 sub. 13** del foglio di mappa 6, risulta invece costituita da una cucina di mq. 30,34, da tre w.c. di cui uno di mq. 2,52 e due di mq. 2,06, nonché da un disimpegno di mq. 6,52, un deposito di mq. 8,91 e un laboratorio di mq. 21,68.

Si precisa che la relazione di stima riporta che la superficie commerciale dell'immobile (che comprende anche le murature di proprietà e la metà di quelle in comune e non coincide quindi con la somma delle superfici utili precedentemente elencate) è pari a 206,00 mq.

- **Derivazione catastale degli immobili:** dalla relazione notarile predisposta dal Notaio Melchiorre Macrì Pellizzeri il 15.11.2015 e depositata in data 21.11.2016 risulta che la **particella 39 sub.12** del foglio 6 deriva dagli originari **subalterni 5 e 6**, giusta variazione dell'8.07.2014 protocollo ME0276244 in atti dall'8.07.2014 (DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. n. 185683.1/2014); la **particella 39 sub.13** del foglio 6 proviene dalla **sub.11** giusta variazione dell'8.07.2014 protocollo ME0276247 in atti dall'8.07.2014 (DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. n. 185684.1/2014), proveniente a sua volta dagli originari **subalterni 2, 3 e 9** giusta variazione del 24.09.1993 in atti dal 14.05.1999 (FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE DESTINAZIONE E CLASSAMENTO n.17902.1/1993).
- **Pratiche edilizie, situazione urbanistico-catastale:** all'esito di accertamenti effettuati dall'esperto stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lipari, è risultata - con riferimento alle unità immobiliari che compongono il lotto in vendita - la sussistenza del seguente titolo edilizio:
 - **Autorizzazione edilizia n. 12284 del 02.04.2003** relativa a *“Cambio di destinazione d'uso di una porzione di magazzino da annesso all'esistente locale pubblico, sito in località Acquacalda, Via Mazzini, nell'Isola di Lipari”*.

Dal suddetto titolo edilizio, e nello specifico dalla relazione tecnica allegata alla pratica e dalle caratteristiche costruttive rilevate in fase di sopralluogo, l'esperto stimatore ha ricavato che l'immobile è stato realizzato **prima del 1936**, precisando che fino al 1934 (entrata in vigore del T.U. Legge Sanitaria) e comunque fino al 1942 (entrata in vigore della Legge urbanistica n.1159/1942) non era necessaria l'autorizzazione comunale per potere costruire: considerato che la costruzione risulta antecedente alle predette date, l'esperto stimatore ha affermato la **liceità urbanistica ed edilizia del fabbricato** esistente, specificando - sulla scorta di quanto desunto - che **l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità**.

- **Presenza di vincoli gravanti sul compendio:** la relazione di stima segnala che i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni e sono quindi liberi da tali pesi, per cui il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.
- **Stato di occupazione del compendio:** dalla relazione di stima nonché dalla relazione del custode giudiziario del 5.08.2019 risulta che il ristorante-bar è oggetto di un **contratto di locazione commerciale** della durata di anni 6, stipulato in data 11.02.2014 e registrato il 24.02.2014 presso l'Ufficio di DPNA 1 UT di Napoli 1 al n.2814 serie 2 (identificativo telematico TER14L0022814000PG). Essendo stata stipulata in data antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare la detta locazione deve ritenersi opponibile alla procedura esecutiva ai sensi dell'art.2923, 1° comma, c.c.; per le scadenze successive alla prima (e, quindi, al momento della seconda scadenza, che si verificherà in data 30.04.2026), anche in mancanza di disdetta operata dal custode giudiziario, la rinnovazione del contratto (costituendo una manifestazione di volontà contrattuale) dovrà necessariamente essere **autorizzata dal giudice dell'esecuzione**.

Per completezza informativa si precisa altresì che, sempre in data 11.02.2014, risulta stipulato (con lo stesso soggetto titolare della locazione e con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Antonella Giambò in data 12.02.2014 - n. rep. 36032, n. racc.16339) anche un **contratto di affitto dell'azienda** corrente in Lipari, via Mazzini nn.19-20, frazione Acquacalda, località S. Gaetano, avente durata di anni 12 (con termine il 30.04.2026) e per oggetto l'esercizio di ristorante-bar-gelateria con vendita di bevande alcoliche e superalcoliche e con annesso stabilimento balneare gestito giusta autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande di tipo "A" n. 261 rilasciata dal Comune di Lipari il 27 giugno 2003.

➤ **CERTIFICAZIONI DEGLI IMMOBILI.** - Si ribadisce che l'intero immobile di cui fa parte il compendio da subastare è **privo del certificato di agibilità** (ad avviso dell'esperto stimatore, in quanto trattasi di unità realizzate in data antecedente al 1942).

Si specifica altresì che dalla relazione di stima risulta che il lotto 1 è **munito di attestato di prestazione energetica**, redatto dall'esperto stimatore in data 21.03.2019 e dal quale risulta che il compendio ricade in **classe energetica D** (con una prestazione energetica globale pari a 347,57 kWh/mq anno), mentre non risulta se sia dotato **di certificazione degli impianti**.

Si segnala peraltro che l'ordinanza di delega ex art.591-bis c.p.c. prevede, tra i requisiti dell'offerta di acquisto, la dichiarazione dell'offerente di provvedere a propria cura e spese (in caso di mancanza) alla richiesta sia della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze e con esonero della procedura dalle relative incombenze.

➤ **MENZIONE EX ART.173-quater DISP. ATT. C.P.C.** - Si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva (non rinvenendosi alcun dato normativo positivo da cui inferire che la vendita all'asta nell'ambito di una procedura espropriativa importerebbe effetto sanante degli

eventuali illeciti edilizi in precedenza realizzati - cfr. Cons. Stato, Sez. V, 2.05.2017 n.1996), l'aggiudicatario, *qualora* l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di concessione o permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n°47/85.

Si specifica altresì che devono comunque ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione e/o adeguamento della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita, per il rilascio di ogni eventuale certificazione relativa agli stessi, nonché per l'eventuale corretta volturazione e intestazione catastale, ecc..

- Sez. III. - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

1) (PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE).- Gli interessati all'acquisto - **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del quarto giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 12:00 del giorno 10.09.2021.**

A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche **a mezzo di avvocato** munito di procura speciale (*e ciò anche nell'eventuale gara successiva all'apertura delle buste* - cfr. Cass. civ. 5.05.2016, n°8951); gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o avvocato).**

L'offerta per la vendita telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere predisposta tramite il **modulo web** reso disponibile dal Ministero della Giustizia ed accessibile tramite apposita funzione **"INVIA OFFERTA"** (cliccando sul relativo pulsante) 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 essere inviata all'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"** ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo "p.e.c. per la vendita telematica" le quali non dovessero contenere, in calce o in allegato, l'attestazione - da parte del gestore del servizio di posta elettronica certificata - che la p.e.c. è stata rilasciata *previa identificazione* del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (ai sensi dell'art.17, comma 2, D.M. n.32/2015, il gestore della vendita verifica, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente)

► **oppure, in mancanza di tale indirizzo,**

■ dovrà essere sottoscritta con firma digitale (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Si raccomanda, prima dell'invio del file - in formato zip.p7m - al Ministero tramite p.e.c. all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (art.14, comma 1, D.M. n.32/2015) ed è automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita (art.14, comma 2, D.M. n.32/2015).

Per completezza, si precisa che l'offerta telematica potrà essere effettuata anche accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche (all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), individuando (attraverso il menu "CERCA") l'annuncio relativo all'immobile in vendita ed accedendo (nella sezione "DETTAGLIO VENDITA") al menu «*effettua un'offerta nel sito del* "GESTORE VENDITA TELEMATICA"», che attiverà un link direttamente al sito del gestore (www.spazioaste.it), sezione "VENDITA PUBBLICA", menu "INVIA OFFERTA".

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Nel menu "INVIA OFFERTA" presente sul sito del gestore della vendita è presente un *form* messo a disposizione del Ministero della Giustizia che consente di accedere al "**Manuale utente**" concernente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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 (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

2) (CONTENUTO DELL'OFFERTA).- L'offerta è, come anticipato, irrevocabile e (oltre a richiedere il pagamento del bollo dovuto per legge, come sarà meglio precisato *infra*) dovrà contenere:

- documentazione comprovante la prestazione di una **cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto in vendita** (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto), e ciò mediante **bonifico bancario irrevocabile urgente** (per l'importo esattamente pari al 10% del prezzo offerto, con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione) **sul conto corrente n.3068 presso la Banca di Credito Peloritano S.p.A., Filiale di Messina (coordinate IBAN: IT 25 N 03426 16500 CC0010003068 - codice BIC/Swift: CEEPIT21) intestato a "procedura esecutiva immobiliare n.80/2016 R.E. Tribunale di Barcellona P.G."**, allegando alla busta telematica copia della contabile del bonifico, completa di CRO (*codice riferimento operazione*), e la cui causale deve riportare "*versamento cauzione - procedura esecutiva n.80/2010 R.G.E. - avv. Natale Galipò*".

Si precisa che, in caso di offerta congiunta, nel bonifico devono essere indicati i nomi di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente sia una società, va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale.

Si specifica che la cauzione dovrà essere versata entro lo stesso termine previsto per la presentazione delle offerte d'acquisto telematiche (e cioè prima delle ore

12:00 del giorno 10.09.2021. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, al momento dell'apertura della busta, è causa di nullità dell'offerta e sarà da considerarsi ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione, si suggerisce di effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita **con largo anticipo** rispetto al termine ultimo fissato.

(per le persone fisiche):

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, e dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n.32/2015);
 - se l'offerente è **coniugato** e in **regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta);
 - se l'offerente è **minorenne**, dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del giudice tutelare (oltre che copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta)
 - in caso di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo") con durata illimitata; in caso di mancanza del permesso di soggiorno, l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione internazionale
 - se l'offerta è formulata **da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

(per le società o altri enti):

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita;

e dovrà altresì contenere (cfr. art.12, comma 1, D.M. n.32/2015):

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve** (circostanza, quest'ultima, che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO 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;

ed ancora:

- l'**espressa dichiarazione** di aver preso visione della relazione di stima e della relazione integrativa, nonché del presente avviso di vendita e di essere edotti circa le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari e sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita;
- l'espressa dichiarazione di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove mancanti, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "**pagamento di bolli digitali**", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Si precisa in ogni caso che il mancato versamento del bollo *non determina l'inammissibilità dell'offerta* (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

3) (ASSISTENZA).- L'utente potrà ricevere assistenza inviando una e-mail 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 festivi.

- Sez. IV. - MODALITA' DI SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLA VENDITA -

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi (**14.09.2021, ore 11:00 ss.**), gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line"; entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non dovesse essere in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite la 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. .

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita (Astalegale.net S.p.A.) invierà **all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta** un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Nei 180 minuti precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro 30 minuti dall'inizio delle stesse, il gestore Astalegale.net S.p.A. invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali** per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il presentatore si autenticherà al portale del gestore della vendita telematica con le credenziali ricevute, potrà visualizzare i documenti (anonimi) trasmessi da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato offerta.

2) (OFFERTE D'ACQUISTO).- Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata connessione da parte di quest'ultimo; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara telematica sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non connesso.

3) (INEFFICACIA DELL'OFFERTA).- A norma dell'art.571 c.p.c., **l'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è **inferiore di oltre un quarto** al prezzo base come sopra determinato per il Lotto in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'offerta minima di euro 143.851,35, sopra indicata per il lotto 1);
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

4) (DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA).- Qualora venga presentata **una sola offerta** valida, la stessa è senz'altro accolta ove sia **pari o superiore** al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è **inferiore** rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma **in misura non superiore ad un quarto** (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al **75% del prezzo**

base), il delegato può far luogo alla vendita (*e, quindi, procedere all'aggiudicazione*) quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se tuttavia risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.** (e cioè al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) **il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante.**

5) (GARA TRA GLI OFFERENTI).- In presenza di una **pluralità di offerte valide** (in esse compresa anche l'offerta inferiore - **ma entro il limite di 1/4** - rispetto al prezzo base, e cioè l'offerta pari almeno al 75% del prezzo base) si procederà **in ogni caso a gara telematica sincrona** (secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. F D.M. n.32/2015) **sulla base dell'offerta più alta**; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo in aumento come sopra specificato per il lotto in vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (tre minuti dall'offerta precedente) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta ritenuta valida. **L'offerente che avrà formulato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.**

Se il prezzo offerto all'esito della gara **è inferiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata **istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.**, non si farà luogo alla vendita e **il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato - ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del **migliore offerente** oppure - *nel caso di più offerte equiparabili* - a favore di colui che ha presentato l'offerta **per primo**; tuttavia, **se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c.** e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione.

Ai fini della individuazione della migliore offerta il professionista terrà conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

i) maggior importo del prezzo offerto;

ii) *a parità di prezzo offerto*, maggior importo della cauzione prestata;

iii) *a parità altresì di cauzione prestata*, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) *a parità altresì di termine per il versamento del prezzo*, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) (VERBALE DELLA VENDITA SINCRONA).- Il professionista delegato provvederà a redigere il verbale delle operazioni di vendita: a tal fine potrà utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate (art. 23 D.M. 32/2015).

7) (RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE).- Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene **il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non**

aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente dal quale è stata prestata. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

8) (MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI).- Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di *interruzioni programmate*, l'interruzione del servizio sarà comunicata preventivamente ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e su quelli ove è eseguita la pubblicità: in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita già fissata.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia *non programmati* (o non comunicati), 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 tempestiva presentazione dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

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

Ove per i problemi riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

9) Nel caso in cui:

- a) *non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;*
- b) *le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;*
- c) *si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;*
- d) *la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione,*

il professionista delegato provvederà alla fissazione di una nuova vendita in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno stabiliti con separato avviso.

- Sez. V.

- EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE -

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

■ **In caso di aggiudicazione degli immobili in vendita:**

1) (VERSAMENTO SALDO PREZZO).- L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) al professionista delegato (*e salvo che questi non comunichi modalità diverse, come in caso di credito fondiario*) **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta) con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione (*cf. ordinanza di delega del 26.07.2018, pag. 3, n.4, lett. g*) e cioè mediante **bonifico sul conto corrente n.3068 presso la Banca di Credito Peloritano S.p.A., Filiale di Messina (coordinate IBAN: IT 25 N 03426 16500 CC0010003068 - codice BIC/Swift: CEEPIT21) intestato a "procedura esecutiva immobiliare n.80/2016 R.E. Tribunale di Barcellona P.G."**, trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

2) (VERSAMENTO SPESE DI TRASFERIMENTO).- **Entro lo stesso termine massimo di 120 giorni** (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta) e sempre a mezzo **bonifico sul conto corrente**

di cui al punto precedente, l'aggiudicatario dovrà versare la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione (ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale), nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015 (secondo le indicazioni che saranno fornite dallo stesso professionista).

3) (FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO).- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.

4) (POSSIBILITA' DI RATEIZZAZIONE DEL PREZZO).- In presenza di giustificati motivi, potrà essere consentito il versamento del prezzo in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione; a seconda del valore del bene il delegato - ove lo ritenesse opportuno - interpellerà il magistrato ai fini della previsione del pagamento rateale del prezzo.

5) (INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO).- Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato **decaduto** e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.). In caso di *versamento rateale del prezzo*, qualora l'aggiudicatario non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate (art.587 c.p.c., ultima parte).

6) (OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE).- Nel caso in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato - nei tre giorni successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

7) (ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO).- Ai sensi dell'art.590 *bis* c.p.c., il creditore che è rimasto assegnatario *a favore di un terzo* dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

8) (ONERI DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI EX ART.591 BIS, N.11, C.P.C.).- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

- Sez. VI -

- ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA -

■ **(CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA).**- Gli immobili sono posti 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 e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali abbiasi pieno riferimento.

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 partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima (anche integrativa).

■ **(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITA' - ESCLUSIONE).**- 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 (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)]** - 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.

■ **(CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI)**.- Gli immobile vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato.

■ **(LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE)**.- Ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, gli immobili saranno liberati - *salvo espresso esonero* - a cura del custode giudiziario.

- Sez. VII.

- PUBBLICITA' -

Il presente avviso - giusto quanto disposto con l'ordinanza di delega del 24.07.2020 - sarà **affisso all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G.**, e - almeno 45 giorni prima dalla data fissata per la vendita - pubblicato per estratto:

- sul quotidiano la **“Gazzetta del Sud”**;
- sull'inserto settimanale **“Gazzetta Avvisi”** del primo venerdì successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta del Sud;
- sul **“Quotidiano di Sicilia”** (anche in forma integrale) e sul sito ***Qds.it***;

e sarà altresì pubblicato (anche in forma integrale):

- sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo ***www.tribunale.barcellonapozodigotto.giustizia.it***;
- sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- sul sito ***www.astalegale.net***.

Sui detti siti Internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Copia del presente avviso sarà inoltre pubblicizzata a mezzo servizio ***Newspaper Aste*** (formato cartaceo) a cura di Astalegale.net S.p.A., la quale eseguirà la pubblicazione anche su ***Newspaper Aste Digitale***.

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 avv. Natale Galipò (che è anche custode giudiziario dell'immobile)** sito in Messina, via XXIV Maggio n.67 (tel. 0906413095, fax 090770032, e-mail: galnat@tiscali.it, ✉ P.E.C.: ***avvnatalegalipo@puntopec.it***) anche ai fini dell'eventuale visita degli immobili.

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

Barcellona P.G., 28 maggio 2021

(firmato digitalmente)

Il professionista delegato

- avv. Natale Galipò -