



TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Giuseppe Lo Presti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Procedura esecutiva immobiliare n° 28/2019 R.G. Es. Imm.

L'Avv. Maria Letizia Navarra, associato dell'A.L.P.E.F. con sede in Barcellona P.G., Via Barcellona Castreale n° 224, delegato alla vendita di alcuni dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n° 28/2019 R.G. Es. Imm. Tribunale di Barcellona P.G.

- vista l'ordinanza del 12.11.2020 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. ha delegato alla sottoscritta professionista il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e l'ha nominata, ai sensi dell'art. 559, 4° co. c.p.c., custode giudiziario dei beni in vendita;
- considerato che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato nella sede dell'A.L.P.E.F. o presso il proprio studio;
- atteso che, in considerazione dell'ordinanza di delega del 12.11.2020, è necessario procedere all'esperimento di vendita dei beni pignorati al prezzo base stabilito dal perito d'ufficio nella propria Relazione di stima e nelle relative Relazioni integrative;
- visti gli articoli 569, 4° co. c.p.c. e 161-*ter* disp. att. c.p.c. e le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche di cui al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

A V V I S A

che il **10 settembre 2021 alle ore 10.00**, avrà luogo la **prima vendita senza incanto con modalità sincrona telematica** dei seguenti beni immobili:

LOTTO 3

Descrizione - Identificazione – Dati catastali.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Milazzo (ME), Via Giorgio Rizzo n. 39 (zona centrale), piano 1°, dotato di doppio ascensore; censito catastalmente al Fg. 26, part. 727, sub 27, cat. A/2, classe 5, vani 5; superficie catastale 93 mq; R.C. € 193,67.

L'immobile raffigurato nella planimetria catastale (all. 14 alla Relazione di stima del 18.03.2020, a firma del Ctu Arch. Giuseppe Natoli) è costituito da un ingresso che conduce ad una camera e a un disimpegno, il quale a sua volta consente l'accesso al bagno, a due camere e alla cucina.

L'immobile è stato oggetto di una Relazione di rinnovazione di stima del 05.03.2021, a firma del Ctu Arch. Giuseppe Natoli, in quanto a causa di lavori di ristrutturazione iniziati e non completati, non corrisponde più alla planimetria catastale in atti: demolizione di tramezzi e di alcune parti dell'impianto elettrico ed idrico, demolizione dei rivestimenti e dei pavimenti del bagno e della cucina, creazione di nuove aperture e di nuove tracce dell'impianto elettrico, dismissione di tutte le porte interne con i relativi controtelai. All'interno dell'appartamento sussiste un ammasso di materiali edili e di risulta relativi ai lavori di ristrutturazione interrotti.

Situazione Edilizia dell'immobile.

Regolarità catastale. Nella Relazione di stima del 18.03.2020 (pag. 22, paragrafo A) si legge: “(...) *che l'immobile è regolarmente catastato, al foglio 26, particella 727, sub 27, categoria A/2, classe 5, vani 5, R.C. € 193,67 ed è anche regolarmente depositata la piantina catastale estrapolata dal sottoscritto dal sito dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio (vedasi All. 14)*”.

Nella successiva Relazione di rinnovazione di stima del 05.03.2021 (pag. 5, paragrafo A) si legge: “*In merito alla corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto, si fa notare che la piantina catastale non rispecchia più fedelmente lo stato reale dei luoghi.*”

Conformità urbanistica. Nella Relazione di rinnovazione di stima del 05.03.2021 (pagg. 5-6, paragrafo C) si legge: *“(...) l'odierno stato di fatto dell'immobile pignorato non rispecchia più la pianta del progetto approvato con Licenza Edilizia 102/62 pertanto non vi è più la conformità urbanistica. (...) Tali irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate, presentando una pratica di autorizzazione edilizia in sanatoria (ex art. 13 L.R. 47/85 oggi Permesso di Costruire ai sensi della L.R. n. 16/2016) per il mantenimento di opere eseguite in assenza di titolo edilizio. Tale procedura ha una spesa di onorario ad un tecnico professionista di € 4.000,00 oltre a spese vive, diritti e tributi vari”*.

Stato di occupazione del bene. Il bene è libero da persone (non locato e non occupato da terzi) e ingombro di pochi arredi e materiali edili e di risulta relativi ai lavori di ristrutturazione interrotti.

PREZZO BASE: € 78.880,00; OFFERTA MINIMA: € 59.160,00 (75% del prezzo base d'asta);

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00 (in caso di gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c.).

LOTTO 7

Descrizione - Identificazione – Dati catastali.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di antica villa signorile su due livelli f.t., denominata “Villa Aurelia”, sita in Milazzo (ME), Via Paradiso n. 6 (censita catastalmente in Via Croce a Mare n. 128) piani T-1, al Fg. 3 part. 57, categoria A/7, classe 1, vani 10, R.C. € 242,73, superficie 196 mq; attualmente in stato di avanzato degrado e non abitabile per pericolo di crolli. In Relazione di stima l'immobile è indicato anche con altri indirizzi: Via Croce al Promontorio e Via Paradiso C/da Croce.

Nella Relazione di stima del 18.03.2020 [paragrafo A), pag. 39] si legge: *“I due appartamenti presenti, l'uno al piano terra e l'altro al primo piano, risultano indipendenti e dotati di ingressi separati raggiungibili dal medesimo cortile d'accesso”*.

Nella precitata Relazione di stima del 18.03.2020 [paragrafo A), pag. 39] si legge che all'immobile suddetto si appartengono anche i seguenti terreni pertinenziali individuati al Catasto terreni del Comune di Milazzo (ME) come appresso: **1.** Proprietà per 1/1 di terreno, Fg. 3 part. 37, qualità uliveto, classe 2, superficie 23 are 21 centiare, Reddito Dominicale euro 14,98 - Reddito Agrario euro 12,59; **2.** Proprietà per 1/1 di terreno, Fg. 3 part. 38, fabbricato diruto, superficie 00 are e 45 centiare (vedi allegato 19 Relazione di stima); **3.** Proprietà per 1/1 di terreno Fg. 3 part.1247, qualità uliveto, classe 2, superficie 02 are 56 centiare, Reddito Dominicale euro 1,65 - Reddito Agrario euro 1,39. Tale particella origina dalla variazione della part. 111 fg. 3 a seguito di frazionamento del 20/12/1990 protocollo n. 48065 in atti dal 20/02/2003 (n. 59.1/1988).

Situazione Edilizia del fabbricato.

Regolarità catastale. Nella precitata Relazione di stima del 18.03.2020 [paragrafo A), pag. 40] si legge: *“(...) l'immobile è regolarmente catastato, nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 3, particella 57, categoria A/7, classe 1, vani 10, R.C. € 242,73”*.

Conformità urbanistica. Nella precitata Relazione di stima del 18.03.2020 [paragrafo C), pag. 41] si legge: *“(...) tale costruzione risale a certamente prima del 1967 (...) si è appurato che dal 1967 in poi non risultano rilasciate in tale immobile concessioni od autorizzazioni edilizie, ma a causa di un interpiano abusivo in cemento armato (vedi allegato 26), sono state emesse (vedi allegato 27) dal Comune di Milazzo una ordinanza di rimessa in pristino n. 92/ter del 20.11.2003, una ordinanza di demolizione d'ufficio n. 113 del 30.11.2007 notificata il 25.06.200 ed un avviso intervento d'ufficio prot. nr. 8602/36806 del 25.06.2008. Di tali emissioni, gli eredi (n.d.r.: attuali condebitori) (...) hanno diffidato (vedi allegato 28) l'Amministrazione Comunale di Milazzo, dal compiere le attività di demolizione (...) sull'immobile in questione, in considerazione dell'insito pericolo di crollo della struttura (...)”*

Nella Relazione Integrativa del 01.05.2021 per risposta ai quesiti del G.E., a firma del ctu Arch. Giuseppe Natoli, sul lotto in argomento si legge: *“(a) la particella individuata in catasto al f. 3 con il num. 57 non ha una superficie commerciale di mq 394,89 ma bensì di mq 196 come indicato in perizia in quanto non è stato calcolato dal sottoscritto il piano abusivo oggetto di demolizione, dato che trattasi di opera non sanabile strutturalmente secondo l'attuale normativa sismica, ed in considerazione*

dell'insito pericolo di crollo della struttura (...); (b) così come sostenuto dal sottoscritto CTU nella perizia di stima, la piantina allegata alla relazione di stima risalente al 1939, risulta rispondente allo stato di fatto, in base ai luoghi che il CTU ha potuto visionare nel primo sopralluogo, vale a dire i prospetti del fabbricato (senza poter prendere però le dimensioni dei balconi al primo piano causa inaccessibilità) ed alcuni ambienti interni del piano terra, mentre non si è potuto accedere al primo piano per cause di insicurezza della struttura del fabbricato a rischio crollo (...) ed inoltre causa vasta presenza di rovi (vedi foto nn- 1-2 allegate alla presente scattate dal sottoscritto nel sopralluogo del 26-04-2021) non si è neanche potuto accedere ad un vecchio corpo di fabbrica a singola elev. f.t. (presente in mappa catastale ma non rappresentato nella planimetria catastale) (...); (d) sul fabbricato denominato "Villa Aurelia" esiste il vincolo istituito ai sensi della L. n.1497/39 con D.P.R.S. del 27.05.74 e Decreto Assessore beni culturali ed ambientali n.866/79, così come dichiarato dall'Ing. Tommaso La Malfa Responsabile del I° Servizio del Comune di Milazzo, **nell'ordinanza n. 92/ter di rimessa in pristino del piano abusivo**, allegato alla relazione di stima (allegato 27 – pag. 2 della CTU).”

Destinazione urbanistica dei terreni pertinenti.

■ Nella perizia di stima del 18.03.2020 [paragrafo C), pag. 41] in ordine al terreno sopra indicato sub punto 1. - censito al Catasto: Fg. 3, part. 37, qualità uliveto, classe 2, superficie 23 are 21 centiare -, si legge testualmente: “Altro abuso che ha rilevato il sottoscritto in fase di primo sopralluogo è stato un deposito di costruzione moderna (vedi allegato 5 - foto 5a) sito nella particella 37, la cui superficie coperta è di circa 60 mq. (vedi allegato 20) come da sovrapposizione di mappe effettuata dal sottoscritto. Tale abuso non è sanabile per la zona urbanistica in cui ricade che non risulta edificabile. Per quanto riguarda poi, l'unità immobiliare, l'odierno stato di fatto dell'immobile pignorato rispecchia la planimetria depositata in Catasto”.

■ Nella Nota esplicativa al Giudice dell'Esecuzione del 26/28.12.2020, a firma del c.t.u. Arch. Giuseppe Natoli, si legge: “in merito all' acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in MILAZZO (ME) VIA CROCE AL PROMONTORIO, censiti catastalmente al Fg. 3 part. 37-1247, si specifica che tali beni nel PRG del Comune di Milazzo, ricadevano in zona CT3. Tale zona faceva riferimento all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Tale articolo però è stato eliminato con l'approvazione del PRG stesso e risulta al momento non normato. In atto quindi è equiparata ad una zona agricola “E” (vedi stralcio di mappa allegato alla presente), la cui densità fondiaria per fabbricati residenziali è 0,03 mc/mq. Comunque intanto il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta attraverso pec, al Comune di Milazzo, di richiesta Certificato di destinazione Urbanistica per tali particelle di terreno”.

■ Nella precitata Relazione Integrativa del 01.05.2021 [pag. 1 lettera (c)], si legge: “sulla particella 37 vi è un fabbricato adibito a garage/deposito di costruzione (...) Tale fabbricato abusivo unitamente ai muri (vedi foto nn. 6-7-8 allegate alla presente scattate dal sottoscritto nel sopralluogo del 26-04-2021) anch'essi abusivi, di collegamento tra la part. 57 e la particella 38, che lasciavano presagire all'avvio di una costruzione imponente, **non sono sanabili per la zona urbanistica in cui ricadono che non risulta edificabile**”.

Stato di occupazione del lotto 7. Sia il fabbricato che i terreni pertinenti sono liberi (non locati e non occupati da terzi); la villa è ingombra di arredi vetusti.

PREZZO BASE: € 201.075,00; OFFERTA MINIMA: € 150.806,25 (75% del prezzo base d'asta);

RILANCIO MINIMO: € 6.000,00 (in caso di gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c.).

ALTRE NOTIZIE SUGLI IMMOBILI

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nelle precitate Relazione di stima del 18.03.2020 (lotti 3 e 7), nella Nota esplicativa al G.E. del 26/28.12.2020 (lotti 3 e 7), nella Relazione di rinnovazione di stima 05.03.2021 (lotto 3) e nella Relazione Integrativa del 01.05.2021 (lotto 7), a firma dell'esperto Arch. Giuseppe Natoli, depositate nel fascicolo informatico della procedura esecutiva e

pubblicate sul *Portale delle Vendite Pubbliche*, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo: www.tribunale.barcellonaozodigotto.giustizia.it e sul sito all'indirizzo: www.astalegale.net (unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita).

Ai predetti Elaborati Tecnici - che l'offerente ha l'onere di consultare - si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - compresi, ad esempio, 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 di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Se gli immobili venduti sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA – GARA SINCRONA

► DATA ORA E LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

La data di apertura delle buste per la deliberazione sulle offerte è il **10 settembre 2021, ore 10.00** (quarto giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte).

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le eventuali operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno il giorno **10 settembre 2021, ore 10.00**, in modalità telematica, a cura del Professionista delegato Avv. M. Letizia Navarra, nel proprio studio legale sito in Messina, Via Ghibellina n. 21, alla presenza solo telematica delle parti eventualmente interessate.

► MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Le offerte dovranno esse presentate esclusivamente con modalità telematica tramite il portale <http://immobiliare.spazioaste.it> (si veda allegato A Ordinanza di vendita delegata).

L'offerta deve essere redatta mediante "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita <http://immobiliare.spazioaste.it>, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita 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” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Tutte le eventuali comunicazioni all’offerente saranno effettuate per via telematica all’indirizzo di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta, ovvero all’indirizzo p.e.c. di trasmissione dell’offerta firmata digitalmente.

Pagamento del bollo. L’offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> - servizi - “Pagamento di bolli digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per l’invio dell’offerta”. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta telematica trasmessa all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

► **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

La data e l’orario ultimi per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell’art. 571 c.p.c. sono le ore 12:00 del quarto giorno precedente la vendita. Pertanto le offerte di acquisto devono pervenire entro le ore 12 del giorno 06.09.2021 (al fine di consentire la verifica dell’accredito della cauzione).

Onde evitare la mancata o non completa trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

► **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.**

Il conto corrente intestato alla procedura, su cui effettuare i pagamenti, è acceso presso BAPR - Banca Agricola Popolare di Ragusa Agenzia 1 di Messina; IBAN: IT61L0503616501CC0631612839.

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente bancario intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte (il quarto giorno antecedente a quello fissato per la vendita).

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine suddetto è causa di nullità dell’offerta.

Pertanto, onde consentire il corretto accredito della cauzione, il bonifico deve essere effettuato con largo anticipo rispetto al termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La cauzione deve essere pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) e dovrà contenere la causale “*Versamento cauzione proc. n. 28/2019 Trib. Barcellona P.G. – professionista delegato Avv. M. Letizia Navarra*”.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

Completata la gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari entro 48 ore dall’aggiudicazione del bene, al netto degli oneri bancari dell’operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul medesimo conto corrente bancario o postale dal quale è stato effettuato il versamento della cauzione e indicato dall’offerente in sede di compilazione dell’offerta telematica.

► **GESTORE DELLA PRESENTE VENDITA TELEMATICA: Astalegale.net S.p.a.**

► **ASSISTENZA E INFORMAZIONI.**

L’utente potrà ricevere assistenza inviando una *e-mail* all’indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il *call-center* al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le modalità di presentazione dell'offerta per la vendita in modalità telematica sono sinteticamente esplicate nell'allegato A dell'ordinanza di vendita, cui si rimanda per la consultazione.

Contenuto dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, può presentare l'offerta per l'acquisto.

Persone fisiche - Indicare nell'offerta: nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Offerta plurisoggettiva (formulata da più persone) - Indicare nell'offerta: nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e recapito telefonico del titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ovvero del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, nonché gli estremi della relativa procura, che deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Società e altri enti - Indicare nell'offerta: denominazione, sede, codice fiscale e/o partita IVA della Società o ente; nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e recapito telefonico del legale rappresentante della Società o ente, nonché i poteri spettanti allo stesso.

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c. - Soltanto gli avvocati possono fare offerta per persona da nominare e nell'offerta devono essere indicati nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni) dell'avvocato che ha presentato l'offerta. L'avvocato, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando procura speciale notarile di data anteriore o contestuale alla vendita; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva in favore dell'avvocato.

In tutti i predetti casi l'offerente deve indicare la propria residenza o domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza di tale indicazione le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con l'indicazione del numero del lotto se la vendita avviene per più lotti;
- l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino ad 1/4 rispetto al prezzo base d'asta (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- l'indicazione del termine per il pagamento del saldo prezzo; l'offerta deve contenere la dichiarazione dell'offerente che verserà il saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dalla eventuale aggiudicazione; può essere indicato un termine inferiore e ogni altro elemento utile che sarà tenuto in considerazione ai fini della valutazione della migliore offerta.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette di "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. N. 192/05 e s.m.i., l'offerente, dichiarandosi edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dovrà espressamente dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, in caso di aggiudicazione.

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.

All'offerta devono essere allegati:

- l'offerente dovrà allegare fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, deve allegare anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge (al fine di poter trasferire a entrambi il bene in caso di aggiudicazione);
- se l'offerente è minorenne e l'offerta è sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, occorre allegare copia conforme all'originale del provvedimento autorizzativo del giudice;
- se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura 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 certificata; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato all'offerta: copia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo della società o ente, certificato camerale (o certificato del Registro Imprese) della società o ente, aggiornato da non più di 10 giorni, o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante e i relativi poteri;
- se l'offerente è un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia all'offerta dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui all'art. 12, co. 3, DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta avvengono sotto l'esclusiva responsabilità del soggetto offerente, con la conseguenza che non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione richiesta, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

MODALITÀ DELLA VENDITA - GARA SINCRONA

Nel giorno e nell'orario previsto dall'avviso di vendita, gli offerenti interessati a partecipare alle operazioni di vendita dovranno collegarsi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it> e risultare **“on line”**. Entro trenta 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 quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto e dandone atto nel verbale di vendita.

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.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà le credenziali di accesso al proprio Portale (<http://immobiliare.spazioaste.it>) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, all'indirizzo di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” utilizzato per effettuare l'offerta, ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'offerta firmata digitalmente.

L'offerente è tenuto a collegarsi al suddetto portale <http://immobiliare.spazioaste.it> e risultare “on line”; in caso di mancato collegamento e/o mancata presenza “on line”, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto ed è valida, il bene andrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente non presente telematicamente.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Tuttavia, se l'unica offerta è comunque inferiore al prezzo base, in presenza di istanze di assegnazione formulate dai creditori ad un prezzo pari o superiore a quello base, il bene sarà assegnato ad uno dei creditori ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide per il medesimo bene si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente “on line”.

Alla gara potranno partecipare, con le suddette modalità telematiche, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, **che si svolgerà con modalità sincrona**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

Tra ciascuna offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Tuttavia, se l'offerta più alta è comunque inferiore al prezzo base, in presenza di istanze di assegnazione formulate dai creditori ad un prezzo pari o superiore a quello base, il bene sarà assegnato a uno dei creditori ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata ed SMS.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI

Nel caso di 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 già fissata; ove si tratti di mancato funzionamento dei servizi 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 siffatta ricevuta all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"; in mancanza di apposito indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", l'invio della suddetta ricevuta dovrà avvenire tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata dal quale è stata inviata l'offerta.

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

Ove per problemi tecnici dei sistemi informativi del dominio giustizia non fosse possibile svolgere la vendita, il professionista delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti, riconvocando gli stessi in un diverso giorno e ora (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione).

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il *saldo prezzo* (differenza tra il prezzo offerto e la cauzione versata) deve essere corrisposto in unica soluzione, entro il termine di 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione (o in quello eventualmente inferiore indicato nell'offerta), tenuto conto della sospensione feriale dei termini dal 1 al 31 agosto di ogni anno.

Il pagamento dovrà avvenire sul conto corrente della procedura (IBAN: IT61L0503616501CC0631612839) a mezzo bonifico bancario proveniente dal medesimo IBAN già impiegato per il versamento della cauzione, indicando la causale "*Versamento saldo prezzo Proc. n° 28/2019 R.G. Es. Imm. Trib. Barcellona P.G. – Professionista delegato Avv. M. Letizia Navarra*".

È possibile, per gli eventuali interessati, stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Contestualmente al saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare:

- il fondo spese per il trasferimento del bene, nella misura forfettaria che sarà allo stesso comunicata dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione; ove la somma forfettaria richiesta dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura, con le modalità e nei termini comunicatigli dal delegato (a mezzo PEC o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione;
- il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre spese generali e oneri accessori, nella misura che sarà allo stesso comunicata dal delegato dopo l'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Nota Bene: sulle vendite giudiziarie non è dovuto alcun compenso di mediazione.

RICHIESTA DI VISITA DEGLI IMMOBILI

La richiesta di visita degli immobili potrà essere effettuata tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

PUBBLICITÀ

Almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, il professionista delegato dovrà curare la pubblicità dell'avviso:

- mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- mediante affissione all'Albo del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto per almeno tre giorni consecutivi;
- mediante pubblicazione sul sito *internet* ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it, nonché sul sito www.astalegale.net (certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 incluso nell'elenco *ex* artt. 3 e 4 del decreto ministeriale 31 ottobre 2006), sui quali dovrà essere pubblicata anche la relazione di stima;
- mediante pubblicazione su *Newspaper Aste* (formato cartaceo) e *Newspaper Aste Digitale*, curati da Astalegale.net;
- mediante pubblicazione sul *Quotidiano di Sicilia* (formato cartaceo) e *QdS.it*;
- mediante pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano *Gazzetta del Sud*, oltre che sull'insero settimanale *Gazzetta Avvisi* del primo venerdì successivo alla pubblicazione.

Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso di vendita valgono le vigenti disposizioni di legge.

Messina, 19 maggio 2021

Il professionista delegato
Avv. Maria Letizia Navarra