



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° 38/2018 R.G. Es. Imm.

L'Avv. Maria Letizia Navarra, associato dell'A.L.P.E.F. con sede in Barcellona P.G., Via Barcellona Castoreale n° 224, delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n° 38/2018 R.G. Es. Imm. Tribunale di Barcellona P.G., giusta ordinanza di vendita delegata del 10.10.2019, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ha nominato la sottoscritta professionista anche custode giudiziario dei beni pignorati ai sensi dell'art. 559, 4° comma c.p.c.;

- 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;
- visti gli articoli 569, 4° comma c.p.c. e 161-ter disp. att. c.p.c. e le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni immobili con modalità telematiche di cui al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;
- considerato che nel precedente esperimento di vendita del 26.03.2021 non sono stati aggiudicati i lotti 3, 4 e 5;
- considerato che, in osservanza della precitata ordinanza di delega del 10.10.2019 e del successivo provvedimento del Giudice della procedura del 28.07.2021 bisogna procedere al presente esperimento di vendita al prezzo base d'asta ribassato del 50 % rispetto a quello dell'ultima asta andata deserta;

A V V I S A

che il **17 dicembre 2021 alle ore 10.30** avrà luogo la **quinta vendita senza incanto con modalità sincrona telematica** sul portale <http://immobiliare.spazioaste.it> tramite il gestore delle vendite telematiche Astalegale.net S.p.a., dei seguenti beni immobili:

LOTTO 3

Diritti immobiliari e Dati catastali:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata al piano terra in un fabbricato sito in Terme Vigliatore, via Fiume n. 28, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub. 7, cat. A/2; classe 6; consistenza: 4 vani; superficie catastale 89 mq; rendita: € 511,29. Dalla Relazione di stima risulta una superficie commerciale di 84,84 mq.

Situazione Edilizia dell'immobile:

L'immobile occupa la porzione retrostante del piano terra di uno stabile a due elevazioni f.t., ha accesso diretto dalla Via Fiume n. 28 attraverso un cancello in ferro che conduce alla corte comune del fabbricato. Il bene è costituito da ingresso-soggiorno, disimpegno, un vano letto, una cucina ed un bagno, oltre a una veranda coperta e si presenta in buone condizioni conservative.

Con riferimento alla regolarità edilizia e urbanistica, la situazione attuale dell'immobile (regolarizzato solo catastalmente) non risulta conforme agli atti autorizzativi e, per la completa regolarizzazione, si dovrà concludere l'iter autorizzativo; allo stato manca la dichiarazione di agibilità che potrà essere richiesta successivamente (paragrafo G Relazione di stima). L'immobile non è conforme alla originaria concessione edilizia e deve essere regolarizzato con gli adempimenti tecnici indicati nel paragrafo H della Relazione di stima.

L'immobile ha il contatore della rete ENEL in comune con il lotto 1 (box auto - garage) già aggiudicato e con il lotto 2 (unità abitativa) anch'esso in vendita, nonché una porta interna comunicante con il lotto 1 già aggiudicato.

Certificazione Energetica:

Dalla perizia di stima risulta che l'immobile appartiene alla Classe energetica "F", come da APE allegato al contratto di locazione accluso alla Relazione di stima.

Immobile Gravato da Mutuo Fondiario e Iscrizione di Ipoteca:

Il presente immobile è gravato da mutuo fondiario, ai sensi degli artt. 38 e seguenti del decreto legislativo 1/9/1993 n. 385, in forza di contratto di mutuo stipulato in notaio Giuseppe Amato di Patti il 30 maggio 2011, rep. n. 70666 e racc. 9519, registrato a Patti il 30 maggio 2011 al n. 881; Iscrizione nn. 18135/2831 del 01/06/2011 – nascente da Ipoteca Volontaria a garanzia di Contratto di Mutuo ricevuto dal Notaio Giuseppe Amato in data 30/05/2011 rep. 70666/9519 a favore del Credito Siciliano S.p.a.

Titoli Opponibili all'aggiudicatario:

L'immobile è oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo con scadenza il 17.05.2022.

PREZZO BASE: € 15.222,00; OFFERTA MINIMA: € 11.416,50 (75% del prezzo base d'asta);

RILANCIO MINIMO: 500,00 (in caso di gara sull'offerta più alta *ex art. 573 c.p.c.*).

Come chiarito nel punto H) della Relazione di stima, l'immobile individuato come lotto 3, censito in catasto al Fg. 13 part. 105, sub 7, è ubicato all'interno di un fabbricato che presenta le seguenti difformità che dovranno essere regolarizzate:

- Definizione della pratica di sanatoria del 29/03/1995 prot. 3578 Lg 724/94 attraverso il pagamento dei restanti oneri pari ad Euro 460,00;
- Predisposizione di Progetto di fusione dei due corpi di fabbrica da regolarizzare presso l'ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore: spesa prevista Euro 1.500,00;
- Nuovo inserimento in Mappa Catastale del fabbricato: spesa prevista Euro 1.500,00;
- Presentazione di SCA Segnalazione Certificata di Agibilità (ex Certificato di Agibilità): spesa prevista Euro 1.500,00.

La spesa prevista per regolarizzare l'intero immobile ammonterà a circa Euro 5.000,00 e grava anche sui proprietari del lotto 1, in catasto Fg. 13 part. 105 sub 1 (già aggiudicato) e lotto 2, in catasto Fg. 13 part. 105 sub 6 (attualmente in vendita).

LOTTO 4

Diritti immobiliari e Dati catastali:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata al piano terra, sita in Terme Vigliatore, Via Nazionale Vigliatore n. 73; in catasto al Fg. 13, Part. 983, Sub. 1, cat. A/2, classe 6; consistenza: vani 4,5; rendita: € 255,65; superficie catastale 92 mq. Dalla Relazione di stima risulta una superficie commerciale di mq. 46,60 porzione rifinita e mq. 39,13 allo stato rustico

Situazione Edilizia dell'immobile:

L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t. ed ha un accesso principale sulla Via Nazionale al n. 73 e un accesso secondario dalla corte scoperta di pertinenza in comune con il lotto 5, alla quale si accede da cancello carrabile posto sulla Via Nazionale al n. 71. L'ingresso all'immobile avviene direttamente nel vano soggiorno/cucina, da cui si diramano i successivi ambienti: disimpegno, camera da letto e WC; nella porzione retrostante insistono altri due vani ed un bagno in fase di ristrutturazione che al momento sono separati dalla parte rifinita dell'immobile mediante una parete in laterizi forati.

La porzione rifinita dell'immobile con ingresso sulla Via Nazionale si presenta in mediocri condizioni conservative mentre la parte retrostante dell'immobile si presenta allo stato rustico, in pessime condizioni conservative e senza infissi esterni. L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico allacciato alla rete ENEL, di impianto idrico, di impianto di smaltimento reflui allacciati alle reti comunali; risulta privo di impianto di riscaldamento.

Con riferimento alla regolarità edilizia e urbanistica, l'unica planimetria di riferimento dell'immobile è quella catastale che risulta difforme rispetto allo stato attuale. Come chiarito nel punto H) della Relazione di stima, l'immobile presenta una difformità rispetto alla planimetria autorizzata originariamente, che può essere regolarizzata con la presentazione di una SCIA per nuove modifiche interne ed il pagamento della relativa sanzione di € 1.000,00, oltre agli oneri tecnici per la presentazione

del progetto ed il rilascio della nuova agibilità che possono essere stimati in € 4.000,00. Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'abitazione ammonta quindi ad € 5.000,00.

Certificazione Energetica:

Dalla perizia di stima risulta che l'immobile appartiene alla Classe energetica "F" come da APE fornito al c.t.u. dal debitore esecutato.

Sul suddetto immobile non grava mutuo fondiario.

Titoli Opponibili all'aggiudicatario:

Non vi sono titoli opponibili all'aggiudicatario.

PREZZO BASE: € 10.576,50; OFFERTA MINIMA: € 7.932,40 (75% del prezzo base d'asta);

RILANCIO MINIMO: € 500,00 (in caso di gara sull'offerta più alta *ex art. 573 c.p.c.*).

LOTTO 5

Diritti immobiliari e Dati catastali:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale, con relative corti di pertinenza, posto al Piano Terra di un fabbricato sito in Terme Vigliatore in Via Nazionale Vigliatore n. 77, in catasto al Fg. 13, Part. 1036, Sub. 1, cat. C/1, classe 5 e Part. 1192, cat. C/1, classe 5, adibito ad attività commerciale.

Situazione Edilizia dell'immobile:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale con accesso diretto da un portone in vetro posto sulla Via Nazionale n. 77, affiancato da una vetrata, già adibito ad attività artigianale-commerciale di gastronomia. L'immobile ha accesso secondario anche dalla corte scoperta di pertinenza in comune con il lotto 4, alla quale si accede da cancello carrabile posto sulla Via Nazionale al n. 71.

L'immobile è composto dal vano adibito a locale di vendita, da cui si sviluppano i successivi ambienti adibiti a spogliatoio, cucina, WC ed anti WC, zona cucina preparazione, dispensa e corte esterna scoperta, alla quale si accede attraverso un cancello carrabile in ferro posto sulla Via Nazionale al n. 71.

Con riferimento alla regolarità edilizia e urbanistica, l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme a quanto è stato autorizzato.

Come precisato nel punto H) della Relazione di stima, sono stati rilasciati: in data 21/07/2011, un certificato attestante l'abitabilità/agibilità e, in data 31/01/2017, un certificato attestante che il piano terra del fabbricato è destinato ad attività commerciale (Allegato B3 Relazione di stima).

Certificazione Energetica:

Dalla Relazione di stima risulta che l'immobile appartiene alla Classe energetica "C" come da APE redatto per l'attività precedente.

Sul suddetto immobile non grava mutuo fondiario.

Titoli Opponibili all'aggiudicatario:

Non vi sono titoli opponibili all'aggiudicatario.

PREZZO BASE: € 30.635,00; OFFERTA MINIMA: € 22.976,25 (75% del prezzo base d'asta);

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (in caso di gara sull'offerta più alta *ex art. 573 c.p.c.*).

Giudice Esecuzione: Dott. Giuseppe Lo Presti; Delegato alla vendita e Custode Giudiziario: Avv. Maria Letizia Navarra (tel. 090/671582; fax 090/6412818). Rif. N° 38/2018 R.G. Es. Imm.

ALTRE NOTIZIE SUGLI IMMOBILI

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella Relazione di stima del 23.05.2019, a firma dell'Ing. Giulio Mambelli, depositata nel fascicolo informatico della procedura esecutiva e disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo www.tribunale.barcellonapoz zodigotto.giustizia.it e sul sito www.astalegale.net.

Alla predetta Relazione di stima - **che l'offerente ha l'obbligo di consultare** - si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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.

Ai sensi ed agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente 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.

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

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 VENDITA – GARA SINCRONA

====> DATA, ORA E LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

La data di apertura delle buste per la deliberazione sulle offerte è fissata al **17 dicembre 2021 ore 10.30** (quarto giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte).

L'apertura e l'esame delle buste telematiche contenenti le offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato Avv. M. Letizia Navarra, nel proprio studio legale sito in Messina, Via Ghibellina n. 21, alla presenza telematica delle parti 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 modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale <http://immobiliare.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 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 ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e sul portale del gestore delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Le offerte sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

Tutte le comunicazioni telematiche inerenti la vendita saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata con il quale è stata trasmessa l'offerta.

Pagamento del bollo. L'offerente deve eseguire il pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica sul sito <http://pst.giustizia.it> - servizi - "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

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

====> **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

La data ultima per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è il quarto giorno precedente la vendita, entro le ore 12:00. Pertanto le offerte di acquisto devono pervenire entro le ore 12 del giorno 13.12.2021.

Onde evitare la mancata o non completa trasmissione della documentazione allegata all'Offerta, è consigliato di iniziare tutto il procedimento con largo anticipo rispetto al suddetto termine fissato.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita.

====> **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

Il mancato accredito della cauzione 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.

Il conto corrente intestato alla procedura è acceso presso BAPR - Banca Agricola Popolare di Ragusa Agenzia 1 di Messina; IBAN: IT04J0503616501CC0631612463.

La cauzione deve essere pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (non del prezzo base) e dovrà contenere la causale "*Versamento cauzione Vendita sincrona telematica Proc. n° 38/2018 R.G. Es. Imm. Trib. Barcellona Pozzo di Gotto*".

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari (al netto degli oneri bancari per l'operazione di storno), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente dal quale è stato eseguito il bonifico della cauzione e le cui coordinate bancarie devono essere indicate nell'offerta di acquisto.

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 848 780013 dalle ore 9.30 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE E CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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.

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

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale dell'offerente; 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. Se l'offerente è minorenne allegare copia dell'autorizzazione del giudice tutelare.

Società e altri enti - Indicare nell'offerta: denominazione, sede dell'ente, 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 *pro tempore* della Società o ente, nonché i poteri spettanti allo stesso.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo, o certificato camerale aggiornato da non più di 10 giorni, o altro documento equivalente, da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerta plurisoggettiva: quando l'offerta è formulata da più persone, nella stessa occorre indicare 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.

Allegare all'offerta: 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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare.

Allegare all'offerta: la procura speciale notarile di data anteriore o contestuale alla vendita rilasciata; 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; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con l'indicazione del numero del lotto se la vendita avviene per lotti;
- 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), del tempo e modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente dal quale viene eseguito il bonifico della cauzione e dal quale dovrà essere eseguito il pagamento del saldo prezzo;

- copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul c/c della procedura sopraindicato;
- ove l'offerente non voglia sottoscrivere l'offerta con firma digitale ma voglia inviarla a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, a norma dell'art 12 del D.M. 26/02/2015 n. 32, saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo PEC le quali contengano - in calce o in allegato - l'attestazione del gestore di posta elettronica che la PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dell'art. 17 comma 2 del D.M. 26/02/2015 n. 32, il gestore della vendita verificherà che la PEC dell'offerente sia stata rilasciata previa identificazione del richiedente e comunicherà l'esito della verifica al professionista delegato;
- l'espressa dichiarazione di essere edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e che l'offerta corrisponde al contenuto dell'**allegato A** dell'ordinanza stessa;
- ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. 192/2005 e s.m.i., l'espressa dichiarazione di essere edotto circa i contenuti della Relazione di stima, in particolare con riferimento agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere tali incombenze direttamente.
- 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. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento del saldo prezzo superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

L'offerente dovrà allegare all'offerta espressa dichiarazione sulle seguenti circostanze:

- a) stato civile: nubile o coniugato; se coniugato, il regime patrimoniale di comunione legale o separazione dei beni;
- b) espressa dichiarazione di essere edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e che l'offerta corrisponde al contenuto dell'allegato A dell'ordinanza stessa;
- c) ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. 192/2005 e s.m.i., l'espressa dichiarazione di essere edotto circa i contenuti dell'elaborato peritale, in particolare con riferimento agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere tali incombenze direttamente.

- Irrevocabilità dell'offerta. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

L'offerente è tenuto a presentarsi alla udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto ed è valida, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

In caso di presenza di molteplici offerte 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.

Nel giorno e nell'orario previsto dall'avviso di vendita, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale **<http://immobiliare.spazioaste.it>** e risultare "**on line**".

Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte nell'orario fissato (perché 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), entro 30 minuti lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, agli offerenti e 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 nel nuovo orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva alcuna comunicazione, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

MODALITÀ DELLA VENDITA - GARA SINCRONA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà le credenziali di accesso al proprio Portale www.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.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c.; ricorrendone i presupposti di legge, si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà alla gara tra gli offerenti, utilizzando come prezzo base per la gara l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona, avrà inizio al termine delle operazioni di 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.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene (l'aggiudicazione diverrà definitiva solo dopo il pagamento del saldo prezzo e degli oneri connessi).

Tuttavia, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore al prezzo pari almeno a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Alla conclusione delle operazioni di vendita, tutti i partecipanti riceveranno dal sistema comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e 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 sistemi informativi 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.

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).

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E ONERI ACCESSORI

Il saldo prezzo (differenza tra il prezzo offerto e la cauzione versata) deve essere corrisposto in unica soluzione, entro il termine massimo di 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione (o nel termine eventualmente inferiore indicato nell'offerta), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura con IBAN: IT04J0503616501CC0631612463, indicando la causale: "*Versamento saldo prezzo Vendita sincrona telematica Proc. n° 38/2018 R.G. Es. Imm. Trib. Barcellona Pozzo di Gotto*".

Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario, il saldo prezzo (nei limiti della parte ipotecaria del credito fondiario) andrà versato secondo le modalità di cui all'art. 41 d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario), che verranno indicate dal professionista delegato nei termini di legge, con apposita comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per la presentazione dell'offerta; in tal caso l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente al creditore fondiario, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione (o in quello eventualmente inferiore indicato nell'offerta), la quota di saldo prezzo corrispondente alla parte ipotecaria del credito fondiario (art. 41 comma 4 d.Lgs. n. 385/1993).

Entro il suddetto termine l'aggiudicatario dovrà trasmettere al professionista delegato la ricevuta del pagamento diretto effettuato in favore del creditore fondiario.

Contestualmente al saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare, pena la decadenza dall'aggiudicazione:

- il fondo spese per il trasferimento del bene, nella misura forfettaria che sarà allo stesso comunicata dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione, indicando la causale: "*Versamento fondo spese per trasferimento immobile nella Vendita sincrona telematica Proc. n° 38/2018 R.G. Es. Imm. Trib. Barcellona Pozzo di Gotto*"; 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 (con apposita PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per la presentazione dell'offerta); l'eventuale somma versata in eccesso verrà restituita all'avente titolo in sede di Progetto di distribuzione.

- 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 (con apposita PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per la presentazione dell'offerta).

Il saldo prezzo e i suddetti oneri accessori (fondo spese per il trasferimento del bene e 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene) si riterranno versati solamente se gli importi risulteranno correttamente accreditati sul conto corrente entro il termine di 120 giorni (o in quello eventualmente inferiore indicato nell'offerta), decorrente dall'aggiudicazione.

Pertanto, onde consentire il corretto accredito del saldo prezzo e degli oneri accessori, i bonifici andranno effettuati con largo anticipo rispetto al suddetto termine.

Il mancato accredito del saldo prezzo e del fondo spese per il trasferimento del bene sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine suddetto è causa di nullità dell'aggiudicazione.

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

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.

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

Si precisa che nelle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

VISITA DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Il delegato alla vendita Avv. Maria Letizia Navarra è anche custode giudiziario dei beni pignorati.

La richiesta di visita dell'immobile potrà **effettuarsi esclusivamente tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, dopo aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, nonché dell'ordinanza di vendita e del presente avviso di vendita.**

PUBBLICITÀ

Almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, il presente avviso di vendita sarà pubblicizzato - con l'ausilio del commissionario/gestore della vendita telematica - con le seguenti modalità:

- 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 D.M. 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'inserito 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, 22 settembre 2021

**Il professionista delegato
Avv. Maria Letizia Navarra**