

*Avv. Alberto Calzavara  
Patrocinante in Cassazione  
Via Firenze 14  
98060 Falcone (ME)*

## **TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

### **II AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

L'Avv. Alberto Calzavara, delegato alla vendita del compendio immobiliare staggito nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al **n. 104/2018 R.G.E.** del Tribunale di Barcellona P.G.;

VISTA l'ordinanza di delega alla vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Barcellona P.G. Dott. Lo Presti Giuseppe del 24.09.2020 ai sensi dell'art. 591 bis del cpc e le successive modifiche del 28.05.2021.

Ritenuto necessario, pertanto, procedere alla vendita senza incanto con modalità telematiche (Vendita sincrona telematica) dei beni immobili di seguito indicati, con gara, in caso di più offerenti;

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

### **AVVISA**

che il giorno **12.05.2022 alle ore 16:00**, presso lo studio legale dell'Avv. Alberto Calzavara in Falcone (ME) via Firenze 14, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA** dei seguenti beni immobili:

#### **LOTTO 1**

Fabbricato rurale a due elevazioni fuori terra sito in Condrò (ME) posto su due livelli costituito da **abitazione autonoma monofamiliare** al **piano terra** di Vico II Eritrea n.2 (**piano primo** rispetto a Vico I Eritrea n.3) e da **magazzino al piano terra** di Vico I Eritrea n.3.

Catasto Fabbricati: Comune Condrò - Fg.7 - Particella 402 - Subalterno 1, **Piano Terra**  
**Categoria: A/6** -Abitazione di tipo rurale, **Classe 5, Vani 3,5** , Rendita 153,65 €

Catasto Fabbricati: Comune Condrò - Fg.7 - Particella 402 - Subalterno 2, **Piano Terra**  
**Categoria: C/2** -Magazzini e locali di deposito, **Classe 1, Cons. 37 mq** , Rendita 45,86 €

Stato di occupazione: **non occupato**

**Prezzo base: Euro 7.500,00 (diconsi euro settemilacinquecento/00)**

**Eventuale rilancio minimo: Euro 500,00.**

#### **LOTTO 3**

Terreno agricolo, formato da più particelle costituenti di fatto un unico lotto senza soluzione di continuità e un fienile/stalla site in Contrada Zifronte, Frazione Pozzo Nuovo del Comune di San Pier Niceto sfruttato a vigneto/uliveto, della superficie totale di **2060 mq**

Stato di occupazione: **non occupato**

Identificato al catasto :

Catasto Terreni: Comune San Pier Niceto – Fg.8 – Part. 667– **Vigneto/Arboreto** – Classe 3  
Superficie: **9 are 12 centiare - 912 m2** , Redd. Dom. 4,24 €, Redd. Agr. 1,88 €

*Avv. Alberto Calzavara  
Patrocinante in Cassazione  
Via Firenze 14  
98060 Falcone (ME)*

Catasto Terreni: Comune San Pier Niceto – Fg.8 – Part. 502– **vigneto/Arboreto** – Classe 3  
Superficie: **6 are 50 centiare - 650 m<sup>2</sup>** , Redd. Dom. 3,02 €, Redd. Agr. 1,34 €

Catasto Terreni: Comune San Pier Niceto – Fg.8 – Part. 548– **Vigneto/Arboreto** – Classe 3  
Superficie: **1 are 30 centiare - 130 m<sup>2</sup>** , Redd. Dom. 0,60 €, Redd. Agr. 0,27 €

Catasto Terreni: Comune San Pier Niceto – Fg.8 – Part. 670– **Vigneto/Arboreto** – Classe 3  
Superficie: **3 are 50 centiare - 350 m<sup>2</sup>** , Redd. Dom. 1,63 €, Redd. Agr. 0,72 €

Catasto Fabbricati: Comune San Pier Niceto – Fg.8 – Part. 681– **C/2 – Magazzino/Loc.**  
dep. Classe 2, Consistenza: **18 m<sup>2</sup>**, Superficie catastale: 26 m<sup>2</sup>, Rendita 37,18 €

**Il terreno ricade in zona E1.**

**Prezzo base: € 10.500,00 (diconsi euro diecimilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo: € 500,00**

#### **LOTTO 4**

Terreno agricolo sfruttato a uliveto sito in San Piero Niceto, identificato al catasto terreni:  
Comune San Pier Niceto – Fg.8 – Part. 171– **Vigneto/Arboreto** – Classe 3 Superficie: **4 are  
40 centiare - 440 m<sup>2</sup>** , Redd. Dom. 2,05 , Redd. Agr. 0,91 €€:

Superficie totale: **440 mq**

Stato di occupazione: **non occupato**

**Prezzo base € 2.250,00 (diconsi euro duemiladuecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo € 100,00**

Gli immobili di cui ai superiori lotti sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto, reperibile sul sito internet **www.tribunale.barcellonaPOZZODIGOTTO.giustizia.it** , sul **portale delle vendite pubbliche** e sul sito internet **www.astalegale.net** , che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si precisa che l'immobile di cui al Lotto 1 è stato costruito anteriormente al 1941 ed è allo stato non agibile né abitabile.

Il tutto è meglio descritto nella perizia di stima a firma dell'Ing. Matteo Calabrò del 03.12.2019, che l'offerente deve esaminare e conoscere prima di formulare l'offerta.

#### **GARA SINCRONA**

**Le offerte di acquisto devono pervenire** dagli offerenti entro le ore 12:00 del quarto giorno precedente alla vendita, al fine di consentire la verifica dell'accredito della cauzione dunque **entro le ore 12 del giorno 08 maggio 2022 esclusivamente in via telematica.**

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 del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.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

*Avv. Alberto Calzavara  
Patrocinante in Cassazione  
Via Firenze 14  
98060 Falcone (ME)*

all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante casella 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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata **entro le ore 12 del giorno 08 maggio 2022**. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una **cauzione** provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al **10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, **accesso presso Unicredit s.p.a., Agenzia di Barcellona P.G., avente IBAN: IT 61 G 02008 82071 000106020831**.

Il bonifico dovrà contenere la seguente causale:

**"versamento cauzione - N. 104/2018 R.G.E. – Avv. Alberto Calzavara"**. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta **sarà esclusa** ove la cauzione non risulti accreditata sul conto al momento dell'apertura della busta.

#### **DATA DI CONVOCAZIONE TELEMATICA**

E' fissata il giorno **12 maggio 2022, ore 16.00**, la data di convocazione telematica per l'apertura delle buste, per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

E' di **centoventi giorni** il termine di versamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che dovrà effettuarsi mediante le medesime modalità previste per il versamento della cauzione (il bonifico dovrà contenere la causale: **"versamento saldo prezzo – N. 104/2018 R.G.E. - Avv. Alberto Calzavara"**) ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (testo unico bancario), nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; in tale ultima ipotesi, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito o altro documento contabile equipollente (ricevuta dell'avvenuto bonifico bancario, ecc.).

\*\*\*\*\*

*Avv. Alberto Calzavara*  
*Patrocinante in Cassazione*  
*Via Firenze 14*  
*98060 Falcone (ME)*

Si avvisa che, ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà la somma già versata a titolo di cauzione, nella misura pari al 10% del prezzo offerto, che verrà incamerata dalla procedura.

L'immobile è posto in vendita **nello stato di fatto e di diritto** in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6/6/2001, n. 380), così come identificato, descritto e valutato dall'esperto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative; **la vendita è a corpo e non a misura** e, di conseguenza, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita forzata **non è soggetta** alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di impianti in conformità 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

**Per i fabbricati in cui sono riscontrabili abusi edilizi** si avvisa che l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove ne sussistano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro centoventi giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del decreto ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, e del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e dello "Allegato A" che trovasi allegato al presente Avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, **dispenserà** esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo **www.tribunale.barcellonapozodigotto.giustizia.it**, sul **portale delle vendite pubbliche**, e sul sito **www.astalegale.net**.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

\* \* \* \* \*

*Avv. Alberto Calzavara*  
*Patrocinante in Cassazione*  
*Via Firenze 14*  
*98060 Falcone (ME)*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 490 c.p.c., la relazione di stima ed il presente Avviso saranno pubblicati presso **l'albo dell'Ufficio Giudiziario**, sul sito internet **ww.tribunale.barcellonaipozzodigotto.giustizia.it**, sul sito internet **www.astalegale.net**, sul **portale delle vendite pubbliche**, su **“Newspaper Aste”** in formato cartaceo e su **“Newspaper Aste Digitale”**; un estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato su quotidiano **Quotidiano di Sicilia e QdS.it** nonché sul **subito.it e kijj.it**.

Il professionista delegato è pure custode del compendio immobiliare oggetto di vendita, il quale potrà essere visitato, previo appuntamento da concordare telefonicamente ai nn. 3925890505 e 0941/349389 oppure mediante prenotazione tramite portale delle vendite pubbliche.

Tutte le attività da compiersi in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio legale a Falcone via Firenze 14 (Me).

Le parti e gli interessati possono proporre reclamo avverso gli atti del professionista delegato con ricorso al Giudice dell'Esecuzione, il quale provvede con ordinanza; il ricorso **non sospende** le operazioni di vendita salvo che il Giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione.

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

Per maggiori dettagli sulla partecipazione alla vendita con modalità telematica, si rinvia all'“**Allegato A**” dell'ordinanza di delega del 24.09.2020 che si allega altresì al presente avviso di vendita perché ne faccia parte integrante.

Barcellona Pozzo di Gotto, 27.01.2022.

Il delegato alla vendita  
Avv. Alberto Calzavara

Allegato A:

## **Partecipazione alla vendita con modalità telematica**

### **1. Come partecipare**

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **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.

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

### **2. Predisposizione ed invio dell'offerta**

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta 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 perciò consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

### **3. Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita. Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione – numero della procedura – professionista delegato". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine fissato nell'avviso di vendita per l'apertura delle buste. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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

### **4. Assistenza**

L'utente potrà ricevere assistenza inviando una *e-mail* all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.

### **5. Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione**

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita), gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale e

*Avv. Alberto Calzavara*  
*Patrocinante in Cassazione*  
*Via Firenze 14*  
*98060 Falcone (ME)*

dunque 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 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 del codice di rito.

Nelle tre ore precedenti l’inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz’ora dall’inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta, le **credenziali per l’accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

Terminato l’esame delle offerte, qualora sia pervenuta un’unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all’aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l’offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un’offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo che verrà indicato dal professionista delegato. 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 del bene.

Entro quarantotto ore dall’aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, trattenendo l’importo dell’imposta di bollo. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell’offerente.

#### **6. 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 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.