

Avv. Melangela Scolaro
VIA BENEDETTO CROCE, 24 -98051 Barcellona P.G.
Tel e fax 090/9715031
P.I.03210880831

N. 631/1992 R.G.E
TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato Avv. Melangela Scolaro, nella procedura esecutiva immobiliare N. 631/1992 RGE promossa da Italfondario SPA

VISTO

- il provvedimento di delega alla vendita, emesso ai sensi degli artt. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, in data 28.03.2022, con ribassi del prezzo che, fino alla quarta vendita, non possono superare il limite del 25%;
- il provvedimento del GdE del 13.11.2023 di autorizzazione alla conferma del prezzo base previsto per il precedente tentativo di vendita in relazione al lotto 2;
- ritenuto necessario, pertanto, procedere alla vendita senza incanto dei beni immobili di seguito indicati, con gara, in caso di più offerenti

AVVISA

che **in data 14 novembre 2024 alle ore 16:30** innanzi al professionista delegato Avv. Melangela Scolaro nei locali **siti in via Benedetto Croce n. 24 2° piano**, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 – 574 c.p.c., avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1:

Appartamento sito nel Comune di Furnari, (ME), Via Mazzini 3, p.t, in catasto al FG. 9 part. 896 sub 2, cat. A/2 mq 162,00 circa, cons. 6,5, oltre mq 180 di terreno retrostante di pertinenza dell'appartamento.

La relazione di consulenza evidenzia che:

- l'immobile è di piena proprietà
- l'immobile, adibito ad uso residenziale, è ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e lastrico solare, con annessa porzione di terreno;
- il fabbricato è ben rifinito all'interno, allo stato rustico all'esterno;
- la distribuzione interna dell'immobile è la seguente: ampio salone, cucina, due stanze da letto, un bagno, un corridoio centrale, impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia. All'esterno, ricavata abusivamente, tettoia con orditura in legno e tegole con forno a legna;
- l'immobile, allo stato, è occupato.

La relazione di accesso del custode evidenzia inoltre l'ottimo stato di conservazione dell'immobile.

Prezzo base: € 45.282,75

Offerta minima: (75%) € 33.962,06; in caso di gara rilancio minimo € 1.000,00;

data dell'esame delle offerte: 14.11.2024 ore 16.00

luogo esame delle offerte: via Benedetto Croce n. 24 2° piano.

Le offerte devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita.

Lotto 2

Appartamento sito nel Comune di Furnari,(ME), Via Mazzini 3, p.1, in catasto al FG. 9 part. 896 sub 3, mq 162,00 con circa mq 40 di balconi.

La relazione di consulenza evidenzia che:

- l'immobile è di piena proprietà

- l'immobile, adibito ad uso residenziale, è ubicato al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e lastrico solare ed è dotato di mq 40 di balconi;
- il fabbricato è ben rifinito all'interno, allo stato rustico all'esterno;
- la distribuzione interna dell'immobile è la seguente: corridoio ingresso, cucina, salone, bagno, due stanze da letto, di cui una con annesso WC, impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia;
- l'immobile, allo stato, è libero.

La relazione di accesso del custode evidenzia inoltre l'ottimo stato di conservazione dell'immobile.

Prezzo base: € 53.333,00

Offerta minima: (75%) € 39.999,75 ; in caso di gara rilancio minimo € 1.000,00;

data dell'esame delle offerte: 14.11.2024 ore 16.00

luogo esame delle offerte: via Benedetto Croce n. 24 2° piano.

Le offerte devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto, Dott. Agronomo Filippo Neri Recupero, allegata al fascicolo della procedura indicata, reperibile, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del Tribunale di Barcellona P.G. www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it, sul portale delle vendite pubbliche, sul sito www.astalegale.net, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titoli gravanti sul bene.

Per maggiori informazioni sulla vendita e prenotazione della visione dei beni rivolgersi al custode giudiziario Avv. Melangela Scolaro (cell.: 3474007226).

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 2021 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, azioni e ragioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura. 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, ivi 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.

L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

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 occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

La vendita si effettua sulla base di offerte considerate valide ai sensi di legge. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ex art. 571 c.p.c. fatti salvi i casi espressamente contemplati al 3° comma di detto articolo. Per tutto quanto qui non previsto si

applicano le norme vigenti di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio professionale sito in Barcellona P.G., Via Benedetto Croce, n. 24, 2° piano, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta per l'acquisto dell' immobile potrà essere presentata personalmente ovvero anche a mezzo di persona diversa dall'offerente.

2) Sulla busta saranno annotati esclusivamente:

- le generalità o uno pseudonimo di chi materialmente presenta l'offerta;
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Sulla busta non deve essere apposta nessuna altra indicazione, né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

3) **Il contenuto dell'offerta è quello previsto dall'allegato A) alla ordinanza di vendita, che di seguito si riporta, avvertendo che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato.**

Allegato A:

Contenuto dell'offerta per partecipare alla vendita senza incanto

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, nella forma di **proposta irrevocabile di acquisto**, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, con la precisazione che **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), allegando fotocopia del documento di identità dell'istante (o del legale rappresentante della società) ed assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Barcellona P.G. - proc. esec. n. 631/1992 R.G.Es. - Avv. Melangela Scolaro", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti (come si dirà meglio più avanti), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; **il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia**: l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa altresì che **il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo**: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice dell'esecuzione ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Il soggetto che presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente.

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Si avvisa che **l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile**; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicché, in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. **In caso di presenza di altre offerte per il bene in**

questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire come detto entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – **pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.** Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q., su libretto di deposito ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide (è valida come detto l'offerta al ribasso fino al limite del 25% rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

E' dovuta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a " Tribunale di Barcellona P.G. – proc.esec. n. 631/1992 R.G. Es. – avv. Melangela Scolaro", inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. Il saldo prezzo, nonché i diritti e le spese di trasferimento, dovranno essere versati nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 d.lgs 1993, n. 385 (testo unico bancario), nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Le parti e gli offerenti sono convocati davanti al Professionista delegato per **giovedì 14 novembre 2024, ore 16,30**, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante i seguenti adempimenti:

pubblicazione dell'avviso di vendita presso l'albo del Tribunale di Barcellona P.G. per almeno tre giorni consecutivi;

pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito internet del Tribunale www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it, sul portale delle vendite pubbliche, sul sito www.astalegale.net;

pubblicazione dell'avviso su " Newspaper Aste", (formato cartaceo), e Newspaper Aste Digitale curati da Astalegale.net;

pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano " Gazzetta Del Sud" e sull'insero settimanale " Gazzetta Avvisi" del primo venerdì successivo alla prima pubblicazione.

Barcellona Pozzo di Gotto li 08.07.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Melangela Scolaro