

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.**

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. A. Smedile

Procedura esecutiva immobiliare n.63/2021 R.G.E.

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

L'Avv. NATALE GALIPÒ, con studio in Messina, via XXIV Maggio n.40, delegato alla vendita (e custode giudiziario) dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°63/2021 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 21 febbraio 2023, comunicata il 22 febbraio 2023, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. ha delegato al sottoscritto professionista il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591-*bis* c.p.c. con riferimento al residuo compendio immobiliare oggetto del procedimento esecutivo (nominandolo contestualmente custode giudiziario dello stesso);
- visto l'avviso del 27.11.2023 con il quale è stata fissata per il giorno **23.02.2024** la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona pura (**1° esperimento**), degli immobili contraddistinti come **lotto 1** (prezzo base € **116.436,00**, offerta minima € **87.327,00**) e **lotto 2** (prezzo base € **105.728,00**, offerta minima € **79.296,00**);
- visto il verbale del **23.02.2024** con il quale la vendita telematica esperita in pari data è stata dichiarata **deserta** con riferimento al lotto 2 ed è stata altresì dichiarata **l'aggiudicazione del lotto 1** per il prezzo di **euro 87.500,00**;
- visto l'avviso del 24.04.2024 con il quale è stata fissata per il giorno **19.07.2024** la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona pura (**2° esperimento**), dell'immobile contraddistinto come **lotto 2** (prezzo base € **79.296,00**, offerta minima € **59.472,00**);
- visto il verbale del **19.07.2024** con il quale la vendita telematica esperita in pari data è stata dichiarata **deserta** con riferimento al lotto 2;
- vista la manifestazione di assenso alla **prosecuzione delle operazioni di vendita** con riferimento al residuo **lotto 2** effettuata dal creditore procedente Banco BPM S.p.A. (per il tramite della mandataria Gardant Liberty Servicing S.p.A.);
- considerato altresì che, in virtù di quanto disposto nell'ordinanza di delega del 21.02.2023, è allo stato necessario procedere a nuovo esperimento di vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona pura (**3° esperimento**), per il residuo **lotto 2**, *al prezzo base d'asta ribassato del **25%** rispetto a quello dell'ultima vendita*; (come confermato dal G.E. con decreto del 22.07.2024 reso in esito a relazione del delegato del 19.07.2024);
- 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;

A V V I S A

che martedì **14 gennaio 2025**, alle **ore 11:00**, tramite il gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A.**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica sincrona pura

dell'immobile come di seguito costituito e descritto:

- Sez. I -

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -

► **LOTTO 2:** intera piena proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in **Terme Vigliatore**, via Nazionale Vigliatore n.202, piano terra e primo, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Terme Vigliatore al **foglio 13, particella 570, subalterno 3**, cat. A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, SUPERFICIE CATASTALE: totale: mq 252 - totale escluse aree scoperte: mq 229, rendita € 309,10 [DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02.01.2017 Pratica n. ME0002391 in atti dal 02.01.2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2029.1/2017)] - INDIRIZZO: via Nazionale Vigliatore n.202, piano T-I.

• **PREZZO BASE:** euro 59.472,00

• **OFFERTA MINIMA:** euro 44.808,00 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00

- Sez. II -

- PRECISAZIONI URBANISTICHE ED ALTRE NOTIZIE SULL'IMMOBILE -

Il compendio immobiliare di cui sopra è meglio descritto nella **relazione di stima** con allegati predisposta dall'esperto stimatore arch. Giuseppe Natoli e depositata in data **25.01.2023** nel fascicolo informatico del procedimento (che potrà essere consultata dagli offerenti, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet indicati nella sezione "Pubblicità" del presente avviso e che è disponibile anche presso il professionista delegato) ed alla quale **si fa comunque espresso rinvio** (essendo onere degli interessati all'acquisto consultarli prima di formulare le offerte - Cass. civ., 25.10.2016, n.21480) sia per quanto concerne una più dettagliata individuazione e descrizione della consistenza del compendio oggetto della vendita, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Una ulteriore descrizione del compendio immobiliare è contenuta nella **relazione del professionista delegato e custode giudiziario del 19.04.2023** (con verbale di sopralluogo e documentazioni fotografica a corredo), versata agli atti del procedimento esecutivo e che potrà essere consultate dall'offerente presso lo studio del professionista delegato.

In particolare, la relazione di stima riporta quanto segue con riferimento al lotto in vendita:

► **LOTTO 2 (fabbricato per civile abitazione sito in Terme Vigliatore):**

- **Ulteriore descrizione dell'immobile:** trattasi di appartamento confinante con la strada S.S. 113 sul fronte principale, con un magazzino lateralmente (part. 1153 di proprietà dello stesso debitore) e posteriormente con un cortile dello stesso proprietario; sempre lateralmente l'appartamento è confinante con proprietà terzi.

L'unità immobiliare è stata costruita nel 1962 (come dichiarato nell'istanza di sanatoria presentata dai proprietari dell'epoca), ha un'altezza utile interna di 3,20 ed una superficie utile abitabile di 162,46 mq, oltre mq 43,97 di superficie non residenziale.

Il fabbricato in oggetto è costituito da n.2 piani fuori terra, realizzato in muratura di mattoni pieni e malta cementizia con solaio di interpiano in cemento armato e copertura a falde con struttura in legno e tegole; la costruzione è rifinita in ogni sua parte in maniera idonea alla

destinazione d'uso di civile abitazione, con tramezzature interne in laterizi forati di cm. 8, intonaci interni del tipo civile e tinteggiati con pittura idrolavabile.

L'unità è costituita al piano terra da tre camere, un atrio di ingresso, un ripostiglio nel sottoscala, un bagno esterno, un patio coperto posteriormente e due cortili (uno anteriore e l'altro posteriore); al piano primo sono presenti 4 camere, un corridoio, una veranda, un bagno ed un terrazzino scoperto.

Il fabbricato si trova, ad entrambi i piani, in condizioni degradate, atteso che l'esperto non ha rilevato interventi recenti di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati ed aerati e dotati di pavimentazione; i bagni e la cucina sono rivestiti con mattonelle anche nelle pareti laterali, gli infissi in legno sono muniti di ante con vetri e tapparelle in plastica al piano terra e persiane in legno al piano superiore.

L'immobile è dotato sia di impianto elettrico sottotraccia sia di impianto idrico e fognario, di impianto di riscaldamento.

Le rifiniture esterne della palazzina sono datate e non in buone condizioni, a causa dell'azione corrosiva degli agenti atmosferici, che ha determinato la formazione di diverse zone di degrado.

- **Pratiche edilizie, situazione urbanistico-catastale e presenza di abusi edilizi:** in relazione al profilo della *conformità urbanistica* dell'immobile, l'esperto stimatore ha segnalato che la costruzione risulta realizzata **abusivamente**, nel 1962, dai genitori dell'odierno debitore esecutato. Avvalendosi della legge n. 47/85 la ditta dante causa dell'esecutato ha presentato **istanza di sanatoria** al Comune di Terme Vigliatore in data **30.09.1986** - prat. 817/IG prot. 9655 (*allegato 20 alla relazione di stima*), ma tale concessione **non è stata ancora rilasciata** perché carente della documentazione elencata nell'**allegato 21** alla relazione di stima.

Quanto alla *conformità catastale*, l'esperto ha affermato che dalle verifiche eseguite è emerso che non vi è corrispondenza tra le piantine catastali (che peraltro sono state aggiornate per fusione dei due ex subalterni, ricalcando gli elaborati grafici della sanatoria presentata con dichiarazione di protocollo dell'Agenzia del territorio n. ME0070592 del 14.05.2015 - *allegati 7 e 16 alla relazione di stima*) e lo stato dei luoghi dei beni, a causa di qualche apertura o chiusura interna realizzata per dividere autonomamente in quattro vani separati le due campate da progetto su due livelli poste nel prospetto principale del fabbricato: appare pertanto necessario, a giudizio dell'esperto stimatore, il **preventivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria**, a seguito della quale si potrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante modello DOC.FA. e alla sanatoria delle irregolarità edilizie riscontrate a mezzo della presentazione di una pratica urbanistica al Comune in base all'articolo 6, comma 7, del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento di **sanzione di € 1.000,00** per il mantenimento di opere eseguite in assenza di titolo edilizio.

A giudizio dell'esperto stimatore **non potrà invece essere sanato**, in base alle attuali norme in materia edilizia, il deposito abusivo presente nel giardino posteriore dell'abitazione.

- **SITUAZIONE RILEVATA IN SEDE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Con riferimento all'unità immobiliare in oggetto, in occasione dell'accesso eseguito in data 8.03.2023 il delegato/custode giudiziario ha segnalato che, entrando nel fabbricato utilizzando la porta di accesso dalla via Nazionale, è presente, sulla destra, il vano al piano terra adibito a studio tecnico del debitore esecutato (l'unico ambiente ad essere in atto utilizzato dallo stesso, secondo quanto riportato dall'esperto stimatore) e che risulta essere stato ricavato dividendo con una parete in cartongesso l'ambiente originario.

Proseguendo dalla porta d'ingresso si accede al vano in passato utilizzato come cucina,

collegato alla camera da letto al piano terra; entrambi i vani sono muniti di porta di accesso sul patio esterno, che immette a sua volta nel cortile adibito a giardino.

I vani in questione sono allo stato utilizzati come deposito di materiale vario e sono stato rinvenuti in condizioni di **notevole degrado**, a causa di estese infiltrazioni di umidità che hanno determinato un consistente ammaloramento degli intonaci di pareti e soffitti.

Il soffitto del patio esterno è anch'esso rinvenuto in condizioni di **avanzato deterioramento**, con parti distaccatesi in più punti (a causa dello sfondellamento della soletta) e riversatesi sulla pavimentazione; quest'ultima, peraltro, presenta diverse mattonelle rotte.

Il deposito esterno **abusivo**, con copertura in **eternit**, è anch'esso in condizioni di **avanzato ammaloramento**, con intonaci sia esterni che interni staccatisi quasi completamente e con i mattoni a vista. Viene utilizzato come deposito di materiale vario ed una delle pareti è stata rinvenuta parzialmente crollata.

Il bagno esterno si trova in pessime condizioni igienico-sanitarie. Nel giardino sono presenti, oltre alla vegetazione spontanea che lo ha invaso per buona parte (a causa dell'assenza di qualunque forma di manutenzione), diverse piante di chicas, palme e sterlie.

Il primo piano del fabbricato versa anch'esso in condizioni di **parziale degrado** e mancanza di manutenzione. Il vano posto in prossimità della scala di collegamento, secondo quanto riferito al custode dal debitore esecutato, è occasionalmente utilizzato dal difensore dello stesso (esclusivamente in virtù dei reciproci rapporti di amicizia) per incontrare qualche cliente del luogo.

Gli altri ambienti al primo piano si presentano **ammalorati in più punti** (alcuni sono utilizzati come deposito di materiale vario, ammonticchiato alla rinfusa); uno degli ambienti presenta ampi distacchi dell'intonaco dal soffitto che lasciano intravedere l'incannucciato del tetto; le parti distaccatesi sono abbandonate sul pavimento.

In **pessime condizioni** anche la veranda al primo piano e il bagno, che denotano anch'essi estesi ammaloramenti e distacchi di ampie parti del soffitto.

- **Stato di occupazione del lotto 2:** come segnalato nella relazione del delegato-custode del 19.04.2023, **il fabbricato censito alla particella 570 sub.3 è nella disponibilità del debitore esecutato**, che lo utilizza parzialmente come proprio studio tecnico-professionale.

■ **CERTIFICAZIONI DEGLI IMMOBILI IN VENDITA.** - Con riferimento al fabbricato in Terme Vigliatore censito alla **particella 570 sub.3** del foglio 13 (**lotto 2**, realizzato *in assenza di titolo edilizio*) si rileva che **nessuna indicazione** sulla presenza del **certificato di abitabilità** si rinviene nella perizia di stima.

L'esperto stimatore (iscritto all'albo dei certificatori della Regione Sicilia con il n. 9462) ha altresì rappresentato di avere provveduto alla redazione dell'APE con riferimento al **lotto 2**, che rientra nella **classe energetica D**, con indice della prestazione energetica 126,2 KWh/ m² anno (*v. allegato n.19 alla relazione di stima*).

Nessuna indicazione è rinvenibile, del pari, con riferimento alla **certificazione tecnica degli impianti** per il lotto in vendita.

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

■ **MENTIONE EX ART. 173-quater DISP. ATT. C.P.C.** - Si precisa in ogni caso che, nell'ipotesi di edificazione abusiva (non rinvenendosi alcun dato normativo positivo da cui inferire che la

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

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

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

1) (PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE).- Gli interessati all'acquisto - **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del quarto giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 12:00 del giorno 10.01.2025.**

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

L'offerta per la vendita telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere predisposta tramite il **modulo web** reso disponibile dal Ministero della Giustizia ed accessibile tramite apposita funzione "**INVIA OFFERTA**" (cliccando sul relativo pulsante) presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'**offerta telematica**, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante:

- apposita casella di "**posta elettronica certificata per la vendita telematica**" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo "p.e.c. per la vendita telematica" le quali non dovessero contenere, in calce o in allegato, l'attestazione - da parte del gestore del servizio di posta elettronica certificata - che la p.e.c. è stata rilasciata *previa identificazione* del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (ai sensi dell'art.17, comma 2, D.M. n.32/2015, il gestore della vendita verifica, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- documentazione comprovante la prestazione di una **cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto in vendita** (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto), e ciò mediante **bonifico bancario irrevocabile urgente** (per l'importo esattamente pari al 10% del prezzo offerto, con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione) **sul conto corrente n.4581 presso la Banca di Credito Peloritano S.p.A., Filiale di Messina (coordinate IBAN: IT 59 R 03426 16500 CC0010004581) intestato a "procedura esecutiva immobiliare n.63/2021 R.G.E. Tribunale di Barcellona P.G."**, allegando alla busta telematica copia della contabile del bonifico, completa di CRO (*codice riferimento operazione*), e la cui causale deve riportare "*versamento cauzione - procedura esecutiva n.63/2021 R.G.E. - avv. Natale Galipò*".

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

Si specifica che la cauzione dovrà essere versata entro lo stesso termine previsto per la presentazione delle offerte d'acquisto telematiche (e cioè prima delle ore 12:00 del giorno 10.01.2025). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato,

al momento dell'apertura della busta, è causa di nullità dell'offerta e sarà da considerarsi ad esclusivo carico dell'offerente.

L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

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

■ **(per le persone fisiche):**

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

■ **(per le società o altri enti):**

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

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; **detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve** (circostanza, quest'ultima, che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ed ancora:

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

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

3) (ASSISTENZA).- L'utente potrà ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 02 800 300 11 (o al numero 02 800 300 21) dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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

1) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI).- Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi (**14.01.2025, ore 11:00 ss.**), gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line"; entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non dovesse essere in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art.571 c.p.c. .

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

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

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

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

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

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

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è **inferiore di oltre un quarto** al prezzo base come sopra determinato per ciascun Lotto in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'**offerta minima** di **euro 44.808,00** per il **lotto 2**);
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

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

Se il prezzo offerto è **inferiore** rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma **in misura non superiore ad un quarto** (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al 75% del prezzo base), il delegato può far luogo alla vendita (*e, quindi, procedere all'aggiudicazione*) quando ritiene che

non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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

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

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

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

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

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

i) maggior importo del prezzo offerto;

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

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

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

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

7) (RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE).- Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene **il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente dal quale è stata prestata. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.**

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia *non programmati* (o non comunicati), l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e in questo caso l'offerente dovrà documentare la tempestiva presentazione dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

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

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

9) Nel caso in cui:

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

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

- Sez. V.

- EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE -

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

■ In caso di aggiudicazione degli immobili in vendita:

1) (VERSAMENTO SALDO PREZZO).- L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) al professionista delegato (*e salvo che questi non comunichi modalità diverse, come in caso di credito fondiario*) **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta) con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione (*cf. ordinanza di delega del 21.02.2023, pag. 3, lett. g*) e cioè mediante **bonifico sul conto corrente n.4581 presso la Banca di Credito Peloritano S.p.A., Filiale di Messina (coordinate IBAN: IT 59 R 03426 16500 CC0010004581) intestato a "procedura esecutiva immobiliare n.63/2021 R.G.E. Tribunale di Barcellona P.G."**, trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

2) (VERSAMENTO SPESE DI TRASFERIMENTO).- **Entro lo stesso termine massimo di 120 giorni** (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta) e sempre a mezzo **bonifico sul conto corrente di cui al punto precedente**, l'aggiudicatario dovrà versare la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione (ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale), nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015 (secondo le indicazioni che saranno

fornite dallo stesso professionista).

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

4) (INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO).- Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato **decaduto** e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

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

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

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

- Sez. VI -

- ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA -

■ **(CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA).**- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali abbiasi pieno riferimento.

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

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

■ **(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITÀ' - ESCLUSIONE).**- Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere **[ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esecutati (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)]** - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

■ **(CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI).**- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato.

■ (LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE).- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nei termini e nei modi previsti dall'art.560 c.p.c..

- Sez. VII.

- PUBBLICITA' -

Il presente avviso - giusto quanto disposto con l'ordinanza di delega del 21.02.2023 - sarà **affisso all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G.**, e - almeno 45 giorni prima dalla data fissata per la vendita - pubblicato per estratto:

- sul quotidiano la **"Gazzetta del Sud"**;
- sull'inserto settimanale **"Gazzetta Avvisi"** del primo venerdì successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta del Sud;

e sarà altresì pubblicato (anche in forma integrale):

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

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

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

Maggiori informazioni (anche con riferimento alle generalità del debitore) potranno essere assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. o **presso lo studio del professionista delegato avv. Natale Galipò (che è anche custode giudiziario dell'immobile)** sito in Messina, via XXIV Maggio n.40 (tel. 0906413095, fax 0909033429, e-mail: galnat@tiscali.it, ✉ P.E.C.: avvnatalegalipo@puntopec.it) anche ai fini dell'eventuale visita degli immobili.

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

Barcellona P.G., 13 settembre 2024

(firmato digitalmente)

Il professionista delegato

- avv. Natale Galipò -