

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Anna Smedile

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA
Procedura esecutiva immobiliare n°55/2022 R.G.E.**

L'Avv. **GRAZIA CREA**, associata **DEAS** con sede in Barcellona P.G. via Roma, 307, delegata alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°55/2022 R.G.E.,

Vista l'ordinanza del 16.05.2023 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G., Dott.ssa Anna Smedile, ha delegato alla sottoscritta professionista le operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nonché dell'art. 161-ter disp. att. 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 della DEAS;

Determinato il prezzo base d'asta nei termini previsti nell'ordinanza del 16.05.23;

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 gli artt. 569 c.p.c e segg.

A V V I S A

che il giorno **21 gennaio 2025**, alle **ore 17,00** avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematiche - vendita sincrona** – dei seguenti beni siti nel Comune di Fondachelli Fantina e, precisamente:

Lotto unico:

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, con annessa terrazza a livello, sito nel Comune di Fondachelli Fantina, (Me) via Rubino n° 114, parte integrante di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. Si accede dalla via Rubino tramite una scala in cemento armato che dal piano terra porta al primo piano.

L'appartamento è posto al piano primo e secondo ed è così composto:

- 1) al piano primo ampio ingresso di circa mq. 19,20, un disimpegno di circa mq. 15,75, una camera da letto di mq. 16,20, un'altra camera da letto di circa mq. 14,70 e da una terza camera da letto di circa mq. 10,35, bagno di circa mq. 5,98 e da un terrazzo a livello di circa mq. 21,90;
- 2) al piano secondo ampia cucina soggiorno di circa mq. 59,85 e due terrazze a livello di cui una fronte strada di circa mq. 22,80 e l'altra sul retro prospetto di circa mq.

DEAS - Delegati Associati
Via Roma, 307
98150 Barcellona P.G.

Identificazione catastale: foglio 58, particella 834 sub.14 (catasto fabbricati), , cat. A/2, classe 4, consistenza vani 7, R.C. €354,29;

PREZZO BASE: € 19.687,50

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) € 14.765,63

Rilancio minimo in caso di gara €1.000,00.

Iban c.c. per deposito cauzione: IT 82X0342616500CC0010004202.

* * * * *

Precisazioni urbanistiche

I beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, (anche in relazione al T.U di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), anche sotto l'aspetto urbanistico e degli impianti, con pertinenze, accessioni, azioni e ragioni, ed eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura; possono essere visionati, previo appuntamento con il sottoscritto custode giudiziario.

Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Fusione di due immobili contigui (stessa ditta), senza alcuna autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale, dalla quale si ricava l'unità immobiliare pignorata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria art. 36 DPR 380/2001 con Scia.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità. Forma della scala (da circolare a quadrata), di collegamento tra il primo ed il secondo piano. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione al catasto di nuove piante planimetriche. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Conformità urbanistica.

Sono state riscontrate le seguenti difformità. Fusione di due immobili contigui (stessa ditta), senza alcuna autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale dalla quale si ricava l'unità pignorata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria art. 36 DPR 380/2001 con Scia.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese connesse al trasferimento, alla relativa registrazione, trascrizione e voltura, conseguentemente l'aggiudicatario dovrà provvedere tempestivamente all'integrazione della relativa provvista, qualora l'anticipo versato non risulti sufficiente.

La vendita si effettua sulla base delle 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 comma 3 dell'art. 571 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) COME PARTECIPARE

Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate **esclusivamente con modalità telematica, entro e non oltre le ore 12,00 del 17 gennaio 2025.** (quarto giorno precedente alla vendita, al fine di consentire la verifica dell'accredito della cauzione).

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "offerta telematica" reperibile attraverso il portale delle vendite (indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazio.aste.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 mediante apposita " casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (quando il servizio diventerà disponibile), oppure, in mancanza di apposita casella dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

A tal proposito, per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente (il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione) e del presentatore dell'offerta (il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata alla PEC del Ministero della Giustizia). Qualora le due figure coincidano, L'offerente deve essere munito di casella di posta elettronica e di un dispositivo di firma digitale. Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una PEC : l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto - detto presentatore - per inviare l'offerta gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore solo il mezzo di invio dell'offerta.

Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente non è munito di firma digitale:

Dovrà avvalersi di un avvocato, al quale dovrà conferire procura notarile redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato).

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 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 ovvero all'indirizzo PEC con il quale è stata depositata l'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.

Non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta stessa (**ore 12,00 del 17 gennaio 2025**); onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, perciò, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta deve essere redatta in conformità alle istruzioni di cui all'allegato a) dell'ordinanza di vendita e deve essere conforme alle disposizioni in materia di imposta di bollo vigenti.

Quando l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere forniti i dati dell'altro coniuge, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; Quando

l'offerente é minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare che dovrà essere allegata; quando l'offerente è un interdetto, inabilitato o un amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, aggiornato, da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri. Quando l'offerta formulata da più persone, a tale offerta deve essere allegata la procura notarile 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 mezzo di posta elettronica. La procura deve essere redatta dal notaio nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata in copia per immagine. È sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'articolo 579 u.c. c.p.c.. La riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione all'incanto.

L'offerta deve contenere:

- cognome nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta, fotocopia del documento di identità dell'istante e del tesserino del codice fiscale; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, eccetto il caso di persona munita di procura;
- I dati identificativi della procedura e del lotto per il quale la domanda è presentata;
- indicazione del professionista delegato alla vendita;
- la data l'ora fissata dell'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 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 qual'è la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerte per ricevere le comunicazioni previste;
- L'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita, anche in ordine a quanto ivi indicato in relazione agli impianti, esonerando espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato riqualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica; il pagamento si effettua sul [sitohttp://pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) "Pagamenti di marche da bollo digitali", secondo le istruzioni indicate nel manuale utente dell'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata l'offerta.

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 indicato nell'ordinanza di vendita.

DEAS - Delegati Associati
Via Roma, 307
98150 Barcellona P.G.

Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario sul conto della procedura numero 4202, intestato a Trib. Barcellona P.G.- proc. es. Nr. 55/2022 R.G.E. c/o Avv Grazia Crea IBAN **IT 82X0342616500CC0010004202.**

accesso presso Banca di Credito Peloritano agenzia di Messina.

Il bonifico dovrà contenere la causale “versamento cauzione - proc. 55/2022 - prof. delegato Avv. Grazia Crea”.

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 al momento dell'apertura della busta.; il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato é causa di nullità dell'offerta e dunque di esclusione della stessa.

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 Oppure contattando il call center al numero 8487 80013 Dalle 9.00 30 alle 13.00 e dalle 14 alle 17 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

5) Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti

il giorno 21 gennaio 2025, alle ore 17,00, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare “on-line”.

Entro 30 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 per quello stesso giorno per una diversa procedura per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale 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'articolo 571 c.p.c..

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 ovvero all'indirizzo PEC utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'offerta non é efficace:

Se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;

Se é inferiore al 75% del prezzo base come sopra determinato, per ciascun lotto;

Se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità indicate.

Terminato l'esame delle offerte, nel caso di unica offerta valida, verificati i presupposti indicati nell'ordinanza di delega, si 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 rilancio (che deve essere almeno pari al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita) ed uno successivo potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti; la gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano stati ulteriori rilanci rispetto all'ultimo rilancio valido.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato l'ultimo rilancio.

Nel caso di offerte equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato l'offerta per primo.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato valuterà se disporre l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, Il professionista delegato darà disposizione per la restituzione della cauzione entro 48 ore dalla gara, mediante bonifico bancario, trattenendo l'imposta di bollo; i costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

6) 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; ove si tratti del mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente, in questo caso, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di detta 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 immediatamente comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice dell'esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed una diversa ora.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario:

dovrà versare il saldo del prezzo al professionista delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, mediante assegno bancario circolare non trasferibile al medesimo intestato; il professionista delegato curerà che le somme versate siano depositate sul corrispondente conto corrente già accesso;

dovrà versare al professionista delegato, entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, la somma necessaria a titolo di spese per il trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale, ecc.), salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità previste per il versamento del prezzo;

sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. se il prezzo e/o la somma dovuta a titolo di spese non sono depositati nel termine sopra stabilito;

potrà richiedere, quando ricorrono giustificati motivi, il versamento del prezzo in 12 rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dalla aggiudicazione; il mancato versamento comporterà, ai sensi dell'articolo 587c.p.c., la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita, a titolo di multa, anche delle rate già versate.

Si farà carico di ogni onere fiscale derivante dalla vendita; le formalità di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale e cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura del professionista delegato.

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

* * * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto 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, pertinenze, servitù attive passive esistenti. 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 del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi a 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 ricompresi 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 debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte 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.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 numero 37 e del D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nella perizia in ordine all'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, da trascrizioni dei pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese e cura della procedura.

La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato 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 e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano Gazzetta del Sud sull'inserito settimanale Gazzetta Avvisi del primo venerdì successivo alla pubblicazione, su Newspaper Aste formati digitale e cartaceo, nonché integralmente sui siti internet: www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it., sul sito www.astalegale.net

Su detti siti internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. o telefonando al delegato e custode, al seguente numero di cellulare: 3476349788.

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

Barcellona P.G. addì 9 ottobre 2024.

Il professionista delegato

Avv. Grazia Crea