



## TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

### *Avviso di vendita delegata telematica sincrona*

*(artt. 490, 570 e 591-bis cod. proc. civ.)*

Il sottoscritto Avv. Lentini Letteria Rosalba, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Giuseppe Lo Presti, con ordinanza ex art. 591-bis c.p.c. emessa in data **28.11.2023**, nel procedimento esecutivo n. **646/1992 R.G.Es.**, visto l'art. 490 del codice di procedura civile,

### AVVISA

che il giorno **14.03.2025** alle ore **14,20**, presso il proprio studio sito in Barcellona Pozzo di Gotto (Me), in Via Umberto I n. 417, si procederà alla

### VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA

del seguente compendio immobiliare, meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto *Ing. Pino Maria Elena datate 6-27/11/2023*, alla quale si fa espresso rinvio – anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi – e che potrà essere consultata dall'offerente, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, sul sito internet del Tribunale di Barcellona P.G., all'indirizzo [www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it](http://www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it) (sezione vendite giudiziarie), sul portale delle vendite pubbliche e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**LOTTO 1** (nella precedente perizia redatta dall'ing. Nocifora veniva indicato col n. 2)

- quota intera in piena proprietà di negozio sito in **Barcellona Pozzo di Gotto Via Giuseppe Garibaldi 250**, della superficie commerciale di 310,92 mq. L'immobile si compone di più corpi collegati tra loro in maniera complessa e articolata.

E' formato da un corpo principale a 4 elevazioni fuori terra (oltre terrazzo) dal quale si accede all'intera struttura, contraddistinto dal foglio 53 part. 304-306-305 sub.3-3-7 (ex 53 part. 305 sub. 3 . ed ex foglio 53 part.306-305 sub.1-5).

Il corpo principale a 4 elevazioni fuori terra più copertura, originariamente a due elevazioni fuori terra, è stato negli anni oggetto di ristrutturazioni, sopraelevazioni e ampliamenti. Sopraelevazioni e ampliamenti per i quali non risulta esserci alcun titolo autorizzativo, ma è presente una semplice comunicazione di modifiche di prospetto ed opere interne depositata in data 15 luglio 1961.

L'immobile originario è infatti di antichissima costruzione e l'atto d'acquisto risale all'anno 1959

Partendo dal piano terra si precisa che una parte del locale commerciale è da escludere dalla procedura esecutiva in quanto di proprietà di altra ditta estranea all'esecuzione.

Risulta agli atti che quest'ultima porzione, identificata catastalmente al foglio 53 part.305 sub.6 (ex foglio 53 part.305 sub.2), appartiene a terzi, anche se oggi di fatto le due proprietà sono comunicanti perché ne è stato abbattuto il muro divisorio. Tale condizione non è stata mai ripristinata nonostante da contratto d'affitto è stato esplicitato che il ripristino dello stato dei luoghi sia a carico dell'affittuario.

Si evidenzia pertanto che, una volta aggiudicato il lotto, il nuovo proprietario dovrà prendersi carico di ripristinare lo stato dei luoghi e regolarizzare, contestualmente all'altra ditta proprietaria, la situazione dal punto di vista catastale.

In fondo al locale commerciale al piano terra sono ubicate le scale di collegamento con i piani superiori. Al piano primo vi è un collegamento diretto tra due corpi di fabbrica non coevi (corrispondente all'ex foglio 53 part.305 sub.5 ed in parte all'ex foglio 53 part.306 sub.1). Si suppone che questo collegamento sia stato realizzato in epoca successiva e precisamente a seguito della sopraelevazione dell'area soprastante la proprietà a piano terra (ex part.305 sub.3). Da quest'ultima unità (ex part.306 sub.1) si accede al primo piano di un altro corpo retrostante annesso totalmente pericolante.

L'intera attività commerciale veniva svolta a piano terra, primo e secondo. Al piano terzo è presente un'unità immobiliare ed al piano quarto è presente un piccolo vano con terrazzino di copertura. Tutti i piani sono serviti da un'unica scala alla quale si accede dall'attività commerciale a piano terra

Dal punto di vista catastale i piani secondo, terzo e quarto in precedenza non erano censiti in catasto e sono stati censiti dal CTU.

Nel complesso le condizioni dell'immobile sono fatiscenti, un po' per la presenza del materiale accatastato che rende poco salubri i locali, ma anche per infiltrazioni presenti in corrispondenza delle aperture e del terrazzo di copertura.

Si riscontra la presenza di impianto elettrico ed idrico ma da anni in disuso.

Il detto lotto a seguito della catastazione eseguita dal CTU oggi si individua in Catasto Fabbricati al foglio 53 particelle graffate 304-305 - 306 subalterni 3-7- 3, categoria C/1, classe 10, consistenza 252 mq, superficie catastale totale 433 mq., rendita euro 9.162,36 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n 250, piano: T - 1- 2 -3 -4.

Dalla CTU si evince che non risultano autorizzazioni o concessioni inerenti la costruzione

dell'edificio ma solo una comunicazione di lavori inerenti interventi di ristrutturazione avvenuta il 15 luglio 1961. L'immobile originario costituito da piano terra e piano solarato è antecedente al 1959.

L'immobile risulta non occupato

Valore di stima: € € 264.390,00

Prezzo Base: € 111.539,54

Offerta minima (75% del prezzo base): € 83.654,66

Aumento minimo in caso di gara: € 5.577,00

**LOTTO 3** (nella precedente perizia redatta dall'ing. Nocifora veniva indicato col n. 11)

- quota intera in piena proprietà di unità immobiliari appartenenti ad un fabbricato a 4 piani fuori terra oltre terrazzo di copertura praticabile sito a **Barcellona P.G. (ME) in via Luigi Einaudi (ex via Sambuca) snc.**

L'immobile è ubicato in una zona non molto distante dal centro ed è totalmente al rustico e necessita di ristrutturazione. Da progetto si prevede al piano terra la realizzazione in parte di attività commerciale ed in parte di abitazione. Per i restanti piani il progetto prevedeva la realizzazione di due unità abitative per piano ad esclusione del terrazzo di copertura a piano quarto. Si accede all'immobile dalla sopraccitata via Einaudi e da una successiva piccola corte condominiale che conduce al vano scala. L'immobile ha tutti e quattro i fronti liberi.

Le unità oggetto della procedura esecutiva sono individuate, a seguito di accatastamento eseguito dal CTU, in Catasto Fabbricati al foglio 18, particelle:

- **2159** sub. **3** Categoria F/3 piano terra;
- **2159** sub. **4** Categoria F/3 piano terra;
- **2159** sub. **5** Categoria F/3 piano primo;
- **2159** sub. **6** Categoria F/3 piano primo;
- **2159** sub. **9** Categoria F/3 piano terzo;
- **2159** sub. **10** Categoria F/3 piano terzo;

tutte in via Luigi Einaudi snc.

Secondo la CTU, come da atto di provenienza, sono da considerarsi beni comuni il passaggio pedonale, il locale autoclave, l'androne, le scale ed il locale macchine.

Si precisa altresì che con il medesimo atto viene disposto che al piano terra sia abbinata una corte (identificata con il sub.2) comune ai sub.3 e sub.4 e che il terrazzo di copertura (identificato con il sub.11) sia bene comune ai sub.3-4-5-6-9-10.

Dalla CTU si evidenzia che l'immobile risulta conforme alla licenza edilizia n. 2438 del 29 gennaio 1975 e successiva variante n°236050779 del 7/10/1980 mentre per ciò che concerne i

requisiti strutturali si precisa che, presso il Genio Civile di Messina, non è stato possibile riscontrare gli elaborati relativi a questo immobile ma quelli di un altro immobile facente parte della stessa concessione. Si precisa infatti che la licenza edilizia autorizzata riguardava il fabbricato in oggetto ed un altro presente nel lotto adiacente.

Tuttavia, secondo quanto riscontato nel progetto architettonico, le strutture sono le medesime di quelle rilevate nello stato di fatto.

Come si evince dalla CTU la zona in cui è ubicato l'immobile è in parte B1(art.115 zona del tessuto urbano esistente e di completamento) ed in parte FV (art.91 verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport).

Da progetto si prevede la realizzazione di unità immobiliari con destinazione d'uso abitazione ad esclusione di un'unità a piano terra destinata ad attività commerciale.

L'immobile risulta non occupato

**Valore di stima: € € 312.518,00**

**Prezzo Base: € 131.843,54**

**Offerta minima (75% del prezzo base): € 98.882,66**

**Aumento minimo in caso di gara: € 6.593,00**

Le suddette unità immobiliari sono meglio descritte nella relazione di stima a firma dell'esperto *Ing. Pino Maria Elena datate 6-27/11/2023* depositata nel fascicolo dell'esecuzione che potrà essere consultata dall'offerente, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona P.G. all'indirizzo [www.tribunale.barcellonapozodigotto.giustizia.it](http://www.tribunale.barcellonapozodigotto.giustizia.it), sul portale delle vendite pubbliche e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - 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.

**Su tutti i beni di cui ai superiori lotti risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 29 dicembre 2011 ai nn. 38998/28831 Domanda Giudiziale. La suddetta trascrizione è successiva alla trascrizione dei pignoramenti e non potrà essere cancellata con l'emissione del Decreto di Trasferimento.**

\* \* \*

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata e integrata dal d.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, fermo il disposto dell'art. 2922 del codice civile.

La vendita è 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.

Agli effetti del d.m. 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 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

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

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **1. – *Come partecipare?***

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare l'offerta *ex art. 571 c.p.c.* esclusivamente in via telematica **entro e non oltre il 10 marzo 2025 alle ore 12,00.**

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “*offerta telematica*”, reperibile

attraverso il portale delle vendite pubbliche (indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), 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, successivamente, essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (*offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it*) 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 tecnica 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 e 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, non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta telematica nonché la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate nel rispetto della riservatezza.

**Attenzione: le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.**

## **2. – Predisposizione ed invio dell’offerta.**

Nella pagina web iniziale del 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.

**L'offerta d'acquisto deve contenere:**

- a. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita i.v.a., residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico, copie del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente.

In particolare:

**se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato**, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

**se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni**, dovranno essere indicati anche i 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**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

**se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

è sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'art. 579 del codice di procedura civile; la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione all'incanto;

- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- f. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- h. il termine per il versamento del saldo prezzo **(in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione)**;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l. 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;
- m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n. l'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
- o. la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- p. l'eventuale manifestazione di volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a. copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente (da trasmettere come file allegato alla domanda, nella tendina "altro");
  - b. autodichiarazione dello stato civile da trasmettere, possibilmente, come file allegato alla domanda, nella tendina "altro";
  - c. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - d. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015);
  - e. **se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

**se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno,**

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

**se il soggetto offerente è una società o persona giuridica,**

copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio certificato camerale aggiornato) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

**quando l'offerente è un cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione**

**Europea,** copia del permesso o della di soggiorno. In mancanza, l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia ed il proprio paese di cittadinanza;

**se l'offerta è formulata da più persone,**

copia 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. La procura deve essere redatta da notaio nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

- f. la ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo, dovuta per legge in modalità telematica: il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> alla sezione "Pagamenti di marche da bollo digitali", secondo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta; il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità della domanda, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo di quanto dovuto a tale titolo.

**L'offerta non è efficace:**

se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;

se è inferiore al 75% del prezzo base del lotto al quale si riferisce;

se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite, in misura pari ad almeno un decimo del prezzo offerto.

**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 non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul c/c intestato a Proc. Es.

Imm. N.646/1992 Trib. Barcellona c/o Avv. Lentini Letteria Rosalba, IBAN IT 50 Q 03426 82070 CC0020001744, acceso presso Tyche Bank - Banca di Credito Peloritano, agenzia di Barcellona P.G..

Il bonifico dovrà contenere la causale: “versamento cauzione – proc. 646/92 RGE – Prof delegato Avv. Lentini Letteria Rosalba” indicando il numero del Lotto per il quale si partecipa.

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine fissato per l’apertura delle buste. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di inammissibilità dell’offerta ed esclusione 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 i festivi.

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

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.

Il giorno **14 marzo 2025** e nell’orario previsto per l’apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale e 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 stesso 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.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà

comunque essere disposta in suo favore.

**In caso di unica offerta:** se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c. e a condizione che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 del codice di procedura civile.

**Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide:** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto. Tra un rilancio dell'offerta (che deve essere almeno pari al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita) ed uno successivo potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il suindicato tempo massimo (3 minuti), senza che vi siano stati ulteriori rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente, che avrà fatto l'ultima offerta valida, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

In assenza di adesione alla gara, il lotto si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta; al fine della individuazione della migliore offerta, si terrà conto, nell'ordine, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se le offerte sono tutte equiparabili, allora il lotto si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo dell'offerta migliore è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso, non si darà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione al creditore istante.

#### **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 non fosse possibile svolgere la vendita, il professionista delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti ed al giudice dell'esecuzione, riconvocando in partecipanti in altra data che verrà fissata.

#### **7. – Aggiudicazione.**

**Termine per il versamento del saldo del prezzo:** 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 ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura. Il professionista delegato curerà che le somme versate siano depositate sul corrispondente conto corrente già acceso.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., potrà alternativamente corrispondere il saldo prezzo mediante l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme corrisposte dall'istituto bancario in favore della procedura, con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso, nel decreto di trasferimento verrà indicato l'atto di finanziamento ed il conservatore dei registri immobiliari dovrà eseguire la trascrizione del decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Il rischio di ritardi nell'erogazione del finanziamento è a carico dell'aggiudicatario, che non potrà addurli come causa giustificativa del proprio inadempimento.

**Oneri fiscali e spese di trasferimento:** l'aggiudicatario si farà carico di ogni onere fiscale derivante dalla vendita e delle spese per il trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale etc.); pertanto, dovrà versare al professionista delegato – con le stesse modalità previste per il versamento del prezzo ed entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione) – la somma necessaria per farvi fronte, così come determinata dal professionista delegato, salvo conguaglio finale.

**Inadempimento e decadenza:** l'aggiudicatario 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 di centoventi giorni dall'aggiudicazione.

**Possibilità di pagamento rateale:** quando ricorrono giustificati motivi, potrà essere consentito il versamento del saldo del prezzo in dodici rate mensili di uguale importo, con applicazione degli interessi legali con ammortamento alla francese, purché il prezzo del lotto non sia inferiore ad € 60.000,00 ed esclusi i casi di pagamento con ricorso al credito di istituti autorizzati; la prima rata dovrà essere corrisposta entro trenta giorni dalla comunicazione del piano di ammortamento da parte del professionista delegato che provvederà in tal senso entro trenta giorni dall'aggiudicazione. Il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla

scadenza del termine comporterà, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita, a titolo di multa, anche delle rate già versate.

**Qualora uno dei creditori agisca in virtù di un contratto di mutuo fondiario:** l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che sarà comunicata dal delegato tempestivamente e, comunque, non oltre trenta giorni dall'aggiudicazione.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

#### **8. – *Pubblicità.***

Il presente avviso viene affisso all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G. e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte:

1. sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
2. sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo [www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it](http://www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it);
3. sul quotidiano online Tempostretto
4. sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del decreto ministeriale 31 ottobre 2006);
5. su Newspaper Aste (formato cartaceo) e Newspaper Aste Digitale, curati da Astalegale.net;
6. sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.subito.it](http://www.subito.it) (già kijiji.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. o presso lo studio del professionista delegato, Avv. Lentini Letteria Rosalba, sito in Barcellona P.G., via Umberto I° n. 417, tel. 338/8024195.

**Per l'eventuale visita agli immobili ci si potrà rivolgere al Custode avv. Corrado Rosina**

**tel. 351/1182764**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche. Nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita, che apre l'apposito modulo.

\* \* \*

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Per tutto quanto non specificamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge, alle quali si rinvia espressamente.

Milazzo 18 novembre 2024

Il Professionista delegato