

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

VENDITA SENZA INCANTO CON RIBASSO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA

Procedura esecutiva R.G.E. 63/20 R.G.Es.Imm. promossa da UBI Banca Spa ora GROGU SPV Srl contro “omissis”

Il sottoscritto Avv. Gianluca Carrozza, delegato dal G.E. presso il Tribunale di Barcellona P.G., ai sensi degli artt. 591 bis c.p.c. e 576 cpc. con ordinanza del 17/05/2022 e successiva rimodulazione del 16 ottobre 2024

AVVISA

che in data **21 Marzo 2025 alle ore 11,30**, avrà luogo la vendita senza incanto e con ribasso, mediante gara telematica sincrona, in unico lotto, ai sensi e con le modalità di cui agli artt.570 e ss. c.p.c. e 161 ter disp.att. cpc ed il D.M. 26/02/2015 n.32. Tutte le attività che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal medesimo Professionista delegato

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Intero fabbricato su due elevazioni fuori terra con copertura a terrazza, ubicato nella frazione Cattafi del Comune di San Filippo del Mela ad angolo tra la via Palmiro Togliatti e il vico Domenico Savio.

I due piani sono messi in collegamento da un vano scala e presentano ingressi separati al piano terra, dalla via Palmiro Togliatti al numero civico 136 e dal vico Domenico Savio identificato con il numero civico 132 e immette direttamente nel vano scala che porta al Piano 1°. L’unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda totale di mq. 192.00 mq. La superficie utile abitabile è pari a mq. 160.92 oltre mq. 7.40 di balconi e di mq. 65.00 di lastrico solare. In Catasto al Fg.5, part.217, Piani T1, Ctg A/2, classe 6, vani 10, Sup. Catast. Tot. mq 172, Sup. Catast. Tot. (escluse aree scoperte) mq 170, Rendita € 593,93;

Prezzo Base: € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)

Offerta Minima: € 27.000,00 (euro ventisettemila/00)

Rilancio Minimo in aumento: euro 2.000,00 (euro duemila/00), in caso di gara sull’offerta più alta ai sensi dell’art. 573 c.p.c.

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE 17/03/2025 ORE 12,00

Notizie Urbanistiche: dalla relazione di consulenza tecnica risulta che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

La consistenza per vano è :

Piano terra		Primo piano		Lastrico solare/terrazza	
vano soggiorno	10.20 mq	vano soggiorno	22.72 mq	lavanderia	16.00 mq
vano pranzo	9.90 mq	disimpegno	7.40 mq	chiostrina	2.00 mq
vano letto 1	12.58 mq	vano letto 1	17.33 mq	terrazza	65.00 mq
vano letto2	12.21 mq	vano letto2	10.68 mq		
vano cucina	12.35 mq	vano cucina	8.30 mq		
wc	3.85 mq	bagno	3.50 mq		
chiostrina	2.00 mq	chiostrina	2.00 mq		
vano scala	4.80 mq	vano scala	4.80 mq		
balconi		7.40 mq			

L'immobile ricade in zona B1 'zona di completamento' (ind/fond mc/mq=2; alt. 10.50; piani n. 3) della Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di san Filippo del Mela. L'unità immobiliare non è stata mai oggetto di provvedimenti edilizi e/o urbanistici. Nell'atto di Compravendita n. 18937.1/2007 è dichiarato che il fabbricato risulta costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Lo stesso risulta conforme alle planimetrie catastali presentate in data 11/05/1988. Non si rilevano difformità edilizie e il fabbricato allo stato attuale risulta conforme alle normative vigenti. L'immobile è disabitato da diversi anni e versa in cattivo stato di conservazione. Tutti gli ambienti presentano materiali di rifinitura risalenti all'epoca della costruzione che al momento del sopralluogo risultano chiaramente deteriorati, così come gli impianti idrici e elettrici; mancano gli impianti di riscaldamento o condizionamento.

Il tutto meglio identificato in atti nella perizia di stima, da considerarsi parte integrante, depositata agli atti e consultabile a richiesta degli interessati, alla quale si fa espresso rinvio e riferimento come se qui integralmente riportata e trascritta. I dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico saranno inseriti sul quotidiano "La Gazzetta del Sud" ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché sull'inserito settimanale "Gazzetta Avvisi" del primo venerdì successivo alla prima pubblicazione, sul free press "Newspaper Aste" del Tribunale di Barcellona P.G., su *Newspaper Aste digitale* sempre nel rispetto del termine sopra indicato.

La relazione di stima, unitamente all'avviso di vendita, verrà pubblicata sul sito www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it / www.astalegale.net nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>

Il professionista delegato è stato nominato custode giudiziario e sarà possibile contattarlo per qualsiasi informazione relativa alla vendita ai

seguenti recapiti telefonici 090.9701537 e/o al nr. 3495869143 e/o all'indirizzo p.e.c. gianluca.carrozza@cert.ordineavvocatibarcellona.it
La visita dell'immobile potrà effettuarsi, previo appuntamento concordato.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le **ore 12,00** del giorno **17 Marzo 2025 esclusivamente in via telematica**.

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata 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" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente : cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a

soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; l'indicazione: dello stato civile, del regime patrimoniale della famiglia e, in caso di comunione legale dei beni, i dati identificativi dell'altro coniuge; se l'offerente agisce in qualità di genitore esercente la potestà su minore, l'offerta sarà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce nella qualità di rappresentante legale di persona giuridica o di altro soggetto dovrà allegare certificato della camera di commercio da cui risultino i poteri;

b) l'indicazione del numero della procedura e del professionista delegato alla vendita;

c) l'indicazione del lotto di riferimento ove vi siano più lotti, e dei dati catastali del bene per il quale è proposta l'offerta.

d) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta come sopra indicato (sarà pertanto valida l'offerta che indichi un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base);

e) il tempo e il modo del pagamento. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese correlate al trasferimento è 120 giorni, con possibilità - previa istanza e successiva autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione - di rateizzare il versamento del prezzo e delle spese in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione (con esclusione comunque dei casi in cui il pagamento avvenga con ricorso al credito di Istituti autorizzati).

Ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 T.U.B. (D.Lgs, 1° settembre 1993, n.385), nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

g) l'espressa dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, avendo comunque avuto conoscenza dall'elaborato peritale della situazione degli impianti esistenti nell'immobile, **provvederà direttamente alla certificazione di conformità degli impianti stessi alle norme di sicurezza ed alla certificazione/attestato di qualificazione energetica** ai sensi del D.M. 22/01/2008 e del D.lg.s n.192/2005 e s.m.i., dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre le dette certificazioni, se non allegate alla perizia di stima.

h) in caso di offerte plurisoggettive, alla stessa deve essere allegata la procura 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 a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Soltanto gli Avvocati possono fare offerte ex art. 579 comma 3 c.p.c. (offerte per persona da nominare);

Versamento della cauzione

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte

 BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA <small>GRUPPO BANCARIO BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA</small>		www.bapr.it CODICE BIC: POPRI31066			
PROC.ESEC.N 63/2020 R.G.ES. Trib. Barcellona Intestazione del					
← Coord. Banche Nazionali (BBAN) (1) →					
IT PAESE	91 CIN EUR	O CIN	05036 COD. ABI	82290 CAB	CC0661342034 NUMERO CONTO
← Coord. Banche Internazionali (IBAN) (2) →					
(1) da utilizzare nelle transazioni con banche italiane (2) da utilizzare nelle transazioni con banche estere, unitamente al					

Causale: “versamento cauzione - Rge 63/2020 - Avv. Gianluca Carrozza n.q.”

La cauzione è pari ad almeno il 10% del prezzo offerto effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte dovrà contenere la descrizione “Versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell’offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell’operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell’offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L’offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> - servizi - “Pagamento di bolli digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l’invio dell’offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

L’utente potrà ricevere assistenza inviando una e-mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center 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.

Mancato funzionamento dei sistemi informatici

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l’interruzione del servizio sarà comunicata ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità e in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita già fissata; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio

giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in questo caso, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura. Ove per problemi tecnici riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA CON GARA SINCRONA

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere **un tempo massimo di 3 minuti;**

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato, viste le offerte pervenute.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di

autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione (salva l'eventuale rateizzazione disposta dal Giudice) **l'aggiudicatario** dovrà versare, il l'intero prezzo, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN e con le stesse modalità illustrate per la cauzione;

Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'ammontare delle spese correlate al trasferimento sempre a mezzo bonifico bancario, nella misura del 15% come determinata dal G.E. in seno all'Ordinanza di delega, salvo eventuale richiesta di integrazione in caso di necessità (gli oneri e le spese legati alla vendita sono interamente a carico dell'aggiudicatario); **in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Si precisa inoltre che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia dei vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi o difformità, mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento impianti alle leggi vigenti- spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, gravami che, se esistenti al momento della vendita saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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

Avv. Gianluca Carrozza