

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 3/2014

Giudice Delegato Dr. Fabrizio Di Sano

Curatore Fallimentare Avv. Romeo Palamara

Professionista Delegato alla vendita Avv. Mario Andrea Scardino

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto professionista **Avv. Mario Andrea Scardino**, con studio in Barcellona P.G. Via Trento 55, delegato dal G.E. alla vendita dei beni immobili oggetto dalle procedura fallimentare n. 3/2014 Tribunale Barcellona P.G..

Visto il provvedimento di delega alla vendita, datato 9 ottobre 2024, emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Barcellona P.G., ai sensi degli artt. 569 e ss c.p.c. e dell'art. 591 bis c.p.c.

Ritenuto necessario, pertanto, procedere alla vendita senza incanto con modalità telematiche (Vendita sincrona telematica mista) dei beni immobili i seguito indicati, con gara, in caso di più offerenti;

Visti l'art. 569 c.p.c. e segg.

AVVISA

che **martedì 1 aprile 2025, alle ore 11,00** presso lo studio del Professionista Delegato sito in Barcellona P.G., Via Trento, 55, avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
VENDITA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni:

LOTTO 1

Piena ed esclusiva proprietà di appezzamenti di terreno siti in Lipari, località Capperò Soprano, della superficie catastale complessiva di mq. 8.850, tutti fra loro confinanti, ad eccezione di uno spezzone (part. 374), aventi giacitura varia, pressoché pianeggiante a partire dalla strada comunale per degradare con pendenze sempre più elevate sino al pendio, allo stato incolti, con buona esposizione panoramica.

I terreni sono censiti in catasto terreni del Comune di Lipari al **fg. 111** alle seguenti particelle:

- **N. 709**, seminativo, Cl. 4, superficie catastale mq. 59, rendita Euro 0,04;
- **N. 445**, vigneto, Cl. 4, superficie catastale mq. 3.660, rendita Euro 9,45 ;
- **N. 448**, seminativo, Cl. 4, superficie catastale mq. 3.950, rendita Euro 2,45 ;
- **N. 711**, seminativo, Cl. 4, superficie catastale mq. 951, rendita Euro 0,59;
- **N. 374**, seminativo, Cl. 4, superficie catastale mq. 230, rendita Euro 0,14.

Il comparto costituito dalle partt. 709, 445, 448 e 711, confina con la strada comunale, con altri terreni della società fallita (di cui al lotto 2) e con terreni di altre ditte. La part. 374 confina con le partt. 373, 375, 369 e 368. Tutti i terreni ricadono in zona E1 (Aree Agricole) nel PRG e in MA2 (Mantenimento assetto paesaggio urbanizzato) nel PTP, in SIC, ZPS, Vincolo idrogeologico. I terreni ricadenti nelle partt. 445 e 448 ricadono in Sentiero da PRG rispettivamente per mq. 368,60 e per mq. 732,30

Valore di perizia: € 80.000,00

Prezzo Base € 33.750,00

Offerta minima (75% prezzo base): € 25.312,50

Aumento minimo in caso di gara € 1.000,00

LOTTO 2

Piena ed esclusiva proprietà di appezzamenti di terreno siti in Lipari, località Capperò Soprano, della superficie catastale complessiva di mq. 5.995, tutti fra loro confinanti, ad eccezione di uno spezzone (part. 376), aventi giacitura varia, con pendenza che si incrementa a partire dalla strada a valle sino circa al pendio, allo stato incolti, con buona esposizione panoramica.

I terreni sono censiti in catasto al **fg. 111** alle seguenti particelle:

- **N. 446**, seminativo, Cl. 4, superficie catastale mq. 2.111, rendita Euro 1,31;

- **N. 710**, seminativo, Cl. 4, superficie catastale mq. 2.466, rendita Euro 1,53;
- **N. 877** (ex. 447), seminativo, Cl. 3, superficie catastale mq. 678, rendita Euro 0.63;
- **N. 376**, vigneto, Cl. 4, superficie catastale mq. 770, rendita Euro 1,91.

Il comparto costituito dalle partt. 446, 710 e 877, confina con la strada comunale Capperro-San Salvatore, con altra ditta, con altri terreni della società fallita (di cui al lotto 1) e con terreni di altre ditte. La part. 376 confina con le partt. 708, 375, 378, 948 e 313. Tutti gli appezzamenti di terreno ricadono in zona E1 del PRG e in MA2 nel PTP, SIC, ZPS e vincolo idrogeologico.

Il terreno è gravato da servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici a vantaggio del fondo ricadente nella part. 808 del fg. 111. Il fondo ricadente nelle partt. 446, 710 e 877 gode di una servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici sul terreno ricadente nella part. 878, con obbligo di eseguire tutte le opere necessarie alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Valore di perizia: € 50.000,00

Prezzo Base € 21.750,00

Offerta minima (75% prezzo base): € 16.312,50

Aumento minimo in caso di gara € 500,00

LOTTO 9

Piena ed esclusiva proprietà di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati a P.T., siti in Lipari, frazione di Quattropani, località Aria Morta, uno allo stato rustico ed oggetto di lavori di ristrutturazione/manutenzione straordinaria riportato in catasto al **fg. 30 part. 263 sub 1**, cat. F/3, consist. mq. 135 e l'altro, di vecchia costruzione, adibito a civile abitazione, censito in catasto al **fg. 30 part. 263 sub 2**, Cat. A/4, Cl. 2, vani 3, Rendita Euro 151,84 della superficie catastale di mq. 78, escluse aree scoperte mq. 70.

Nell'atto di acquisto del 2/10/2004, è stato dichiarato che i lavori di costruzione del fabbricato risultavano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 e che dopo tale data non sono state eseguite opere edilizie che richiedevano licenza, concessione edilizia o permesso di costruire e neppure presentazione di Denuncia di Inizio Attività.

Il lotto comprende anche un piccolo Fabbricato rustico di mq. 12, in corso di costruzione allo stato rustico, costituito da un unico ambiente, censito in catasto al **fg. 30 particella 296**, cat. F/3.

Dall'elaborato peritale si evince che, in relazione a detto fabbricato in data 10/12/2004, prot. n. 44597, è stata presentata al Comune di Lipari istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326/2003 per la realizzazione di un magazzino annesso all'abitazione di Via Aria Morta della frazione di Quattropani. E' stata corrisposta la prima rata dell'oblazione e la prima rata dell'anticipazione degli oneri concessori. E' stata inoltrata, per l'accertamento della compatibilità paesaggistica, istanza alla competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Messina, che ha richiesto l'integrazione della pratica.

Fanno parte del lotto anche i seguenti appezzamenti di terreno, della superficie complessiva di mq. 11.868, censiti al **foglio 30**, particelle **n. 295**, seminativo, cl.3, mq. 4155, rendita euro 3,86, **n. 207**, seminativo, cl. 3, mq. 50, rendita Euro 0,05, **n. 202**, vigneto, cl. 3, mq. 2180, rendita Euro 11,26, **n. 63**, vigneto, cl. 3, mq. 3670, rendita Euro 18,95, **n. 317**, vigneto, cl. 3, mq. 1780, rendita Euro 9,19, **n. 290**, vigneto, cl. 3, mq. 28, rendita Euro 0,14, **n. 285**, vigneto cl. 3, mq. 5, rendita Euro 0,03

Valore di perizia: € 364.250,00

Prezzo Base € 273.187,50 (€ 192.937,50 fabbricati + € 80.250,00 terreni)

Offerta minima (75% prezzo base): € 204.890,25

Aumento minimo in caso di gara € 6.000,00

LOTTO 12 (Individuato in perizia come Corpo B).

Piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato ubicato in Lipari, frazione Quattropani, c.da Aria Morta snc, ad una elevazione fuori terra, costituito da tre unità immobiliari (monolocali) ammobiliate, adiacenti, ma separate tra di loro, con terrazzi, corte (in catasto **foglio 30, part. 417**, Ente Urbano) e spezzone di terreno (in catasto **foglio 30, part. 410**, vigneto, cl. 3, superficie mq. 27, rendita Euro 0,14) di pertinenza, a cui si accede da una scaletta esterna che sbarca su un terrazzo tipico eoliano, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea con manto di copertura realizzato con doppio strato di incannucciato con interposta lastra trasparente di policarbonato.

Ciascuna unità immobiliare, della superficie utile di mq. 28 (complessivi mq. 84) e l'altezza interna di mt. 3,00, è distribuita all'interno con una camera un WC, un anti WC, con in fondo un angolo cottura; la superficie utile di ciascun terrazzo è di mq. 14 (complessivi mq. 42).

L'intero fabbricato, che comprende la corte di cui alla particella 417 e lo spezzone di terreno di cui alla particella 410, è riportato in mappa al **fg. 30 particella 409**, Ente Urbano.

Ciascuna delle unità immobiliari è arredata con mobili ed arredi indicati alle pagg. 26-27 e 28 della perizia, il cui valore di stima al momento della perizia era di € 4.800,00, di cui € 4.500,00 per arredi ed € 300,00 per stoviglie ed accessori.

Fanno parte del lotto i seguenti due appezzamenti di terreno:

Appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 74, Cl. 3 vigneto, rendita euro 0,31, censito in catasto al **fg. 30 part. 415**.

Appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 297, Cl. 3, vigneto, rendita Euro 1,23, censito in catasto al **foglio 30 part. 408**.

Dall'elaborato peritale si evince che il fabbricato non è accatastato al catasto urbano e, quindi, manca della planimetria catastale.

Valore di perizia: € 211.900,00

Prezzo Base € 158.925,00 (€ 151.200,00 fabbricati + € 3.600,00 mobili + € 4.125,00 terreno)

Offerta minima (75% prezzo base): € 119.193,75

Aumento minimo in caso di gara € 4.000,00

LOTTO 13 (individuato come Corpo B1 nella perizia).

Piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato sito in Lipari, frazione Quattropani, c.da Aria Morta snc, ad una elevazione fuori terra, costituito da n. 2 unità immobiliari (monolocali) ammobiliate, adiacenti ma separate tra di loro, con terrazzi di pertinenza realizzati con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea con manto di copertura costituito da doppio strato di incannucciato con interposta lastra trasparente di policarbonato.

Ciascuna unità immobiliare, che ha una superficie utile di mq. 28 ed altezza interna di mt. 3,00; è costituita da una camera, con angolo cottura, un WC e anti WC.

La superficie utile di ciascun terrazzo è di mq. 14 (complessivamente mq. 28).

L'intero fabbricato è riportato in mappa al **foglio 30 particella 414**, Ente Urbano, ma non è accatastato all'urbano e quindi manca di planimetria catastale.

Ciascuna unità immobiliare è arredata con mobili e suppellettili indicati alle pagg. 29 e 30 della perizia, il cui valore di stima al momento della perizia era di € 2.950,00, di cui € 2.800,00 per arredi ed € 150,00 per stoviglie ed accessori.

Fa parte del lotto l'appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 307, censito in catasto al **foglio 30 particella 457** (derivata dalla originaria part. 271), Ente Urbano.

Valore di perizia: € 137.350,00

Prezzo Base € 103.012,50 (€ 100.800,00 fabbricati + € 2.212,50 mobili)

Offerta minima (75% prezzo base): € 77.259,00

Aumento minimo in caso di gara € 3.000,00

LOTTO 14 (Individuato come Corpo D nella perizia).

Piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato sito in Lipari, fraz. Quattropani, c.da Aria Morta snc, ad una elevazione fuori terra, oltre seminterrato, costituito da n. 3 unità immobiliari ammobiliate, con terrazzi e terreno di pertinenza, è censito in catasto **al foglio 30** alle seguenti particelle:

1) **N.270 sub 1**, categ. A/2, cl. 5, 3 vani, rendita euro 278,89 -Piano seminterrato-.

Unità immobiliare ammobiliata al piano seminterrato di mq. 39 ed altezza interna di mt. 2,75, costituita da ingresso cucina-pranzo, camera da letto singola e un Wc ricavato nel sottoscala.

2) **N. 270** -Piano seminterrato-

Unità immobiliare ammobiliata al piano seminterrato, di mq. 23 ed altezza di mt. 2,95, costituita da ingresso-disimpegno, camera da letto, un WC, è inserita in mappa ma non è accatastata all'urbano.

Nel seminterrato, nell'area compresa tra le due unità immobiliari, è stato realizzato un terrazzo coperto, di mq. 23 circa, costituito da pulera e sovrastante tettoia lignea ricoperta da guaina liquida impermeabilizzante.

3) **N. 270 sub 2**, categ. A/2, cl. 6, 4 vani, rendita Euro 433,82 -Piano Terra-

L'appartamento al piano rialzato, di mq. 63 ed altezza interna di mt. 2,80, è costituito da ingresso soggiorno-cucina, n. 2 camere da letto, disimpegno e due bagni, terrazzo tipico eoliano di mq. 64, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea ricoperta da tegole marsigliesi.

Ciascuna unità immobiliare è arredata con i mobili e le suppellettili indicate alle pagg. 31, 32, 33 e 34 della perizia, il cui valore di stima al momento della perizia era di € 6.050, di cui € 5.800,00 per arredi ed € 250,00 per stoviglie ed accessori.

Il terreno di pertinenza dell'unità immobiliare ha una superficie di mq. 1.066 ed è riportato in catasto alla **particella 459**, derivante dalla originaria particella 271.

Valore di perizia: € 386.350,00

Prezzo Base € 289.762,50 (€ 285.225,00 fabbricati + € 4.537,50 mobili)

Offerta minima (75% prezzo base): € 217.321,50

Aumento minimo in caso di gara € 6.000,00

LOTTO 15 (Individuato come Corpo E nella relazione di perizia).

Piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato ubicato in Lipari, fraz. Quattropani, fraz. Aria Morta snc, ad una elevazione fuori terra, oltre seminterrato, costituito da n. 3 unità immobiliari ammobiliate, con terrazzi e terreno di pertinenza, è censito in catasto al **fg. 30** alle seguenti particelle:

1) **N. 68 Sub 1** - Piano seminterrato-, categ. A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superf. Catast. 55 mq., rendita Euro 161,39

Unità immobiliare ammobiliata di mq. 29 ed altezza interna di mt. 2,70, costituita da ingresso cucina-pranzo, camera da letto singola e un WC ricavato nel sottoscala.

2) **N. 68** -Piano seminterrato-

Unità immobiliare ammobiliata al piano seminterrato di mq. 23 ed altezza di mt. 2,90, costituita da ingresso-disimpegno, camera da letto, un WC; è inserita in mappa, ma non è accatastata all'urbano.

Nel seminterrato, nell'area compresa tra le due unità immobiliari, è stato realizzato un terrazzo coperto di mq. 23, costituito da pulera e sovrastante tettoia lignea ricoperta da guaina liquida impermeabilizzante.

3) **N. 68 sub 2** -Piano Terra- categ. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catast. 85 mq., rendita Euro 433,82

Unità immobiliare ammobiliata al piano rialzato, di mq. 69 ed altezza interna di mt. 2,90, costituita da ingresso soggiorno-cucina, n. 2 camere da letto, disimpegno e due bagni, terrazzo tipico eoliano di mq. 63, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea ricoperta da tegole marsigliesi.

Ciascuna delle tre unità immobiliari è arredata con i mobili e gli arredi indicati alle pagg. 39, 40, 41 e 42, il cui valore di stima al momento della perizia era di € 6.150,00, di cui € 5.900,00 per arredi ed € 250,00 per stoviglie ed accessori.

Il terreno di pertinenza dell'unità immobiliare è riportato in catasto alla **particella 461** ed ha una superficie di mq. 1.288.

Valore di perizia: € 383.650,00

Prezzo Base € 383.650,00 (€ 377.500,00 fabbricato + € 6.150,00 mobili)

Offerta minima (75% prezzo base): € 287.737,50

Aumento minimo in caso di gara € 8.000,00

LOTTO 16 (Individuato come Corpo F nella relazione di perizia).

Piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato ubicato in Lipari, fraz. Quattropani, Vc.da Aria Morta snc, ad una elevazione fuori terra, oltre seminterrato, costituito da n. 3 unità immobiliari ammobiliate, con terrazzi e terreno di pertinenza, è censito in catasto al **foglio 30** alle seguenti particelle:

1) **N. 226 sub 1**, cat. A/2, cl. 5, 3 vani, rendita Euro 278,89 -Piano seminterrato-

Unità immobiliare ammobiliata al piano seminterrato di mq. 29, costituita da ingresso cucina-pranzo, camera da letto singola e un Wc ricavato nel sottoscala.

2) **N. 226** -Piano Seminterrato

Unità immobiliare ammobiliata al piano seminterrato di mq. 23 ed altezza di mt. 2,85, è costituito da ingresso-disimpegno, camera da letto, un WC, è inserita in mappa ma non è accatastata all'urbano.

Nel seminterrato, nell'area compresa tra le due unità immobiliari, è stato realizzato un terrazzo, di mq. 23, costituito da pulera e sovrastante tettoia lignea ricoperta da guaina liquida impermeabilizzante.

3) **N. 226 Sub 2**, cat. A/2, cl. 6, vani 4, rendita euro 433,82 -Piano Terra-

Unità immobiliare al piano rialzato, ammobiliata, di mq. 69 ed altezza interna di mt. 3,00, costituita da ingresso soggiorno-cucina, n. 2 camere da letto, disimpegno e due bagni, terrazzo tipico eoliano di mq. 63, realizzato con bisuoli, pulere e sovrastante tettoia lignea ricoperta da tegole tipo marsigliesi.

Il terreno di pertinenza delle tre unità immobiliari è riportato in catasto nella **particella 460** ed ha una di mq. 1289.

Ciascuna delle tre unità immobiliari è arredata con mobili ed arredi indicati alle pagg. 35, 36, 37 e 38 della perizia, il cui valore di stima al momento della perizia era di € 6.300,00, di cui € 6.000,00 per arredi ed € 300,00 per stoviglie ed accessori.

Valore di perizia: € 390.100,00

Prezzo Base € 292.575,00 (€ 287.850,00 fabbricato + € 4.725,00 mobili)

Offerta minima (75% prezzo base): € 219.431,25

Aumento minimo in caso di gara € 6.000,00

LOTTO 17

Piena ed esclusiva proprietà di appezzamenti di terreno siti in Lipari, frazione di Quattropani, località Aria Morta, della superficie catastale di mq. 4.890, censiti in catasto al **fg. 30** alle seguenti particelle:

N. 233, della superficie catastale di mq. 432, Cl. 3, vigneto, rendita Euro 2,23; **N. 65**, della superficie catastale di mq. 2.548, Cl. 3, vigneto, rendita Euro 13,16 ; **N. 206**, della superficie catastale di mq. 1.910 Cl. 3, vigneto, rendita Euro 9,86

Valore di perizia: € 44.000,00

Prezzo Base € 33.000,00

Offerta minima (75% prezzo base): € 24.750,00

Aumento minimo in caso di gara € 1.000,00

I corpi di fabbrica ed i terreni di cui ai lotti nn. 12, 13, 14, 15, 16, e 17 sono stati oggetto della Concessione Edilizia in variante n. 65/2011, relativa ai lavori di funzionalizzazione del complesso turistico-ricettivo in attuazione del progetto di Patto Territoriale delle Isole Eolie, con destinazione d'uso di tipo turistico-ricettiva non mutabile per dieci anni dall'ultimazione dei lavori. Nella perizia a firma dell'ing. Sindoni si dà, poi, atto che con istanza dell'1/12/2005, prot. n. 41701, è stata richiesta una Concessione Edilizia in variante, che ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale. Effettuati i versamenti indicati nella Concessione Edilizia, con nota del 9/6/2010, prot. n. 22872, è stato comunicato al Comune di Lipari che i lavori relativi ai corpi A, B, B1, C, D, E, F e per la sola apertura nel corpo G erano stati ultimati il 30/10/2009, con la conseguenza che il Comune in data 17/11/2011 rilasciava la detta C.E. a condizioni. Si dà atto, ancora, che per i fabbricati censiti alle partt. 68 e 226 del fg. 30 è stata inoltrata il 20/11/1985, prot. 24095, istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85, comprendente due domande ad uso residenziale e cioè per due fabbricati in muratura ad una elevazione fuori terra.

Successivamente, è stata inoltrata l'1/3/1995, prot. n. 6751, istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 724/94 per un appartamento realizzato nel piano seminterrato della part. 68 e per un appartamento realizzato nel seminterrato della part. 226. Con nota del 19/3/2002, prot. 8569, il Comune di Lipari ha comunicato l'esito dell'istruttoria con parere favorevole al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, che non è stata rilasciata perché non sono stati versati il saldo dell'oblazione e degli oneri concessori. Rispetto al progetto in sanatoria è stato inserito un bagno comunicante con la camera da letto dell'appartamento a piano terra, con conseguente riduzione della superficie della camera da letto.

Il consulente tecnico, inoltre, ha rappresentato che la Soprintendenza ai BB.AA.CC. di Messina ha rilasciato il nulla osta alle seguenti condizioni: realizzazione in cotto o lamiera zincata della canalizzazione delle acque piovane; copertura con incannucciato sostenute da travi in legno delle verande, della sostituzione degli infissi con altri in legno eventualmente con persiane in legno, con esclusione degli avvolgibili. Il manto di copertura dei terrazzi esterni con tegole marsigliesi o perline in legno e le persiane in alluminio sono contrarie alle prescrizioni della Soprintendenza.

Il consulente ha, poi, dato atto che per i fabbricati ricadenti nelle partt. 270 e 274, in data 1/3/1995, prot. n. 6751, è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 724/94 per avere realizzato nel fabbricato ricadente nella part. 270 in difformità dalla C.E. n. 12/91 un appartamento al piano seminterrato ed una camera in più a piano terra e per aver realizzato nella part. 274 un magazzino-deposito al piano

seminterrato e dei vani in aggiunta ad un vano esistente al fine di creare un appartamento al piano terra e per aver realizzato l'appartamento di cui alla part. 274 in difformità dalla C.E. n. 84/83. Il Comune di Lipari, con nota del 11/4/2006, prot. n. 12532, ha comunicato l'esistenza dell'istruttoria esprimendo parere favorevole al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, che non è stata rilasciata per il mancato pagamento del saldo dell'oblazione e degli oneri concessori. Rispetto al progetto in sanatoria è stato inserito un bagno comunicante con la camera da letto dell'appartamento a piano terra, con conseguente riduzione della superficie della camera da letto.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona collinare e panoramica ed è prossimo al centro abitato della frazione di Quattropiani, per cui gode dei servizi ed opere di urbanizzazione. Ad esso si accede dalla strada comunale "Aria Morta", che ha una larghezza di mt. 3,00, attraverso una strada interpodereale e successiva strada privata, distinta alla particella 271.

Costituiscono parti comuni: la strada privata interna al complesso, i servizi relativi agli impianti interrati di uso comune.

Tutti i beni messi in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'ing. Giovanni Sindoni del 23/2/2016, che deve essere previamente consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica.

I beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche sotto l'aspetto urbanistico e degli impianti, con pertinenze, accessioni, azioni e ragioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura; possono essere visionati previa intese con il custode giudiziario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese connesse al trasferimento, alla sua registrazione, trascrizione e voltura, nonché qualsiasi altro onere fiscale derivante dalla vendita; conseguentemente l'aggiudicatario dovrà provvedere tempestivamente all'integrazione della relativa provvista qualora l'anticipo versato non risulti sufficiente.

La vendita si effettua sulla base di offerte considerate valide ai sensi di legge.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ex art.571 c.p.c. fatti salvi i casi espressamente contemplati al 3° comma di detto articolo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Trattandosi di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, le offerte potranno essere presentate in forma analogica-cartacea oppure in modalità telematica.

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

Come partecipare:

§Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Mario Scardino, sito in Barcellona P.G. Via Trento 55, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa; sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può essere persona diversa dall'offerente – il nome del Professionista Delegato, del Giudice Delegato e la data della vendita.

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

§L'offerta deve essere presentata in bollo (secondo l'importo vigente all'epoca), deve essere sottoscritta da chi intende partecipare e deve contenere, in conformità alle disposizioni di cui all'ordinanza di vendita delegata:

***un assegno circolare non trasferibile – intestato a *Fallimento n. 3/2014 Tribunale di Barcellona P.G.* di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**

***cognome e nome, luogo e 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.

Si precisa che:

se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere forniti anche i dati del coniuge;

se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare che dovrà essere allegata in copia legale;

se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta dovrà essere allegato il certificato/visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;

è sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di Avvocati, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.. La riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione all'incanto;

se l'offerta è sottoscritta da più soggetti questi si riterranno offrire per quote e per diritti tra loro uguali, salvo diversa indicazione nella domanda;

se l'offerta è sottoscritta da più soggetti nella domanda dovrà essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

***i dati identificativi del fallimento e del lotto per il quale la domanda è presentata.**

***l'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale; tale dichiarazione, in ogni caso, potrà essere effettuata entro il termine di versamento del saldo prezzo;**

***l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.**

***l'indicazione del prezzo offerto e del tempo del pagamento, che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione.**

***Il prezzo offerto, a pena di inefficacia, potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base d'asta fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA COME PARTECIPARE

Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

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 spazioaste.it e sul portale astalegale.net

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 (offertapvp.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 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).

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 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 utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo PEC con il quale è stata depositata l'offerta.

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 giorno precedente la vendita**); 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 deve essere redatta in conformità alle istruzioni contenute nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e deve essere conforme alle disposizioni in materia di imposta di bollo vigenti.

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare che dovrà essere allegata in copia legale.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta dovrà essere allegato il certificato/visura del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di Avvocati, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.. La riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione all'incanto.

Quando l'offerta è 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 a mezzo di normale casella di posta elettronica. 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.

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di Avvocati, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.. La riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione all'incanto.

L'offerta deve contenere:

-cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (autodichiarazione da trasmettere, possibilmente, come file allegato alla domanda, nella tendina "altro"), 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 (da trasmettere come file allegato alla domanda, nella tendina "altro"); 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;

-l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita;

-la data e l'ora fissata per l'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);

-l'importo versato a titolo di cauzione;

-la data, l'orario e il numero di CRO o, comunque, l'identificativo 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;

-l'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale; tale indicazione potrà in ogni caso, essere effettuata entro la data di versamento del saldo prezzo;

-la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita

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

La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata, assieme all'offerta, nella pec di invio della busta telematica.

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.

Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario sul conto della procedura fallimentare con intestazione Fallimento n. 3/2014 Tribunale di Barcellona P.G. Iban IT31V0103026001000001347151, acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena, agenzia di Lipari

Il bonifico dovrà contenere la causale: “versamento cauzione vendita Fallimento 3/2024” indicando il Lotto per il quale si è presentata l'offerta

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nelle busta telematica contenente l'offerta nella tendina “altro”.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente delle procedura entro il termine di presentazione delle offerte (ore 12 di giorno 8 gennaio 2025); il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Si raccomanda, pertanto, di effettuare il bonifico con congruo anticipo al fine di rispettare tale termine.

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 email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013 o 028003070 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, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Giorno 1 aprile 2025, alle ore 11,00, coloro che hanno presentato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al Professionista Delegato.

Gli offerenti che hanno formulato offerta telematica dovranno, invece, collegarsi al portale e dunque risultare “On line” accedendo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica mediante le credenziali personali in precedenza trasmesse da Astelegale.net.

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 o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti presenti in loco ovvero 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..

Nelle tre ore precedente l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astelegale.net invierà a coloro che hanno presentato l'offerta in modalità telematica 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.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al professionista delegato sono da quest'ultimo riportati sul portale del gestore delle vendite telematiche e così resi visibili anche agli offerenti in modalità telematica.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il portale del gestore delle vendite telematiche.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicato nell'avviso di vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile; pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita.

Quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato dell'offerente in modalità analogica-cartacea ovvero di mancata connessione da parte dell'offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione sarà comunque disposta in suo favore.

L'offerta non è efficace:

se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;

se è inferiore al 75% del prezzo base come sopra determinato per ciascun Lotto;

se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità sopra 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, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il professionista delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nei successivi 2 minuti ci siano ulteriori rilanci.

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, il Professionista Delegato provvederà a restituire immediatamente l'assegno circolare all'offerente che ha depositato offerta analogica-cartacea, mentre darà disposizione per la restituzione della cauzione entro 72 ore dalla gara, mediante bonifico bancario all'offerente con modalità telematica; 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 di 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 e, 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 Delegato), riconvocando gli stessi un diverso giorno ed una diversa ora.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario:

dovrà versare il saldo del prezzo al Professionista Delegato ovvero al Curatore Fallimentare, o secondo le modalità previste dall'art. 41 TUB se richiesto dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, secondo le modalità che verranno indicate dal professionista Delegato;

dovrà versare al Professionista Delegato ovvero al Curatore Fallimentare, o secondo le modalità di cui all'art. 41 T.U.B., qualora richiesto dal 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, cancellazione delle formalità pregiudizievoli 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;

si farà carico di ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

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

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e 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 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, 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 tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.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 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.

Qualora l'immobile sia stato costruito in violazione della normativa edilizia, l'aggiudicatario ha la possibilità, ove consentito, di ricorrere alla disciplina prevista dall'art. 40 L. 47/85 e successive integrazioni e modificazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese dell'aggiudicatario.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente in modalità cartacea acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G. e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti Internet di cui all'art. 490 co. 2 c.p.c. almeno 45 giorni prima dell'asta sul sito <https://www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it> e sul sito astalegale.net.

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

Maggiori informazioni (anche con riferimento alle generalità del debitore) potranno essere assunte presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Barcellona P.G. o presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Mario Andrea Scardino (tel. 090.9703648) nel giorno di apertura al pubblico di lunedì e mercoledì ore 16-19 o, ancora, presso lo studio del Curatore Fallimentare, Avv. Romeo Palamara (tel. 0909813030), al quale rivolgersi per l'eventuale visita degli immobili.

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

Barcellona P.G., addì 14 gennaio 2025

Il Professionista delegato
Avv. Mario Andrea Scardino