

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Lorenzo Isaia, delegato alla vendita del compendio immobiliare staggito nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 82/2012 R.G.E.s del Tribunale in epigrafe e promossa da Banco di Sicilia S.p.a., giusta ordinanza del G.E. del 5/03/2014, nonché in forza dell'ordinanza del 9/05/2018

AVVISA

che il giorno **12 luglio 2019, ore 16.00 e ss.**, nei locali dell'Associazione Vega, siti in Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Via Ten. Col. Arcodaci n. 44, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica sincrona del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

Intera e piena proprietà del fabbricato a carattere di villa bifamiliare su unico livello, sita in Barcellona Pozzo di Gotto, Via Umberto I n. 482; superficie coperta di mq 735 più portici, con zona di suolo annesso di circa mq. 1600 adibita in buona parte a parcheggio. Originariamente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, al foglio 13, particella 118 (la quale comprendeva le particelle ex 1713 ed ex 1766), Via Umberto I n. 396/414, p.t., categ. A/7, cl. U, vani 18. L'intero immobile, a seguito di frazionamenti e fusioni, oggi è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto al foglio 13, particella 118 sub 1, via Umberto I 482, p.t., categ. D/4, rendita € 13.427,88 e sub 2, Via Umberto I n. 478, piano T, categ. C/6, classe 7, rendita € 74,37.

Prezzo base: € 1.290.937,50;

Offerta minima: € 968.203,13 (pari al 75% del prezzo base)

Eventuale rilancio minimo: € 50.000,00

L'immobile e di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto, Ing. Michelangelo Ingegneri - reperibile sui siti Internet www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it, www.astalegale.net, nonché su sito *Portale delle vendite pubbliche* del Ministero della Giustizia - che dev'essere consultata dall'offerente 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.

Come si evince dalla suddetta relazione, il Comune di Barcellona ha rilasciato l'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso (n. 267/199 del 15/11/1999), nonché certificato di agibilità del 4/10/2000. Non risultano titoli abilitativi per la costruzione, ma nella relazione di stima si dà atto che trattasi di villa antica. In ogni caso, per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui



all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia) e di cui all'art. 40, comma sesto, della legge n. 47/1985, purché venga presentata domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

Giusta autorizzazione del G.E. del 22/12/2017, in data 28/02/2018 è stato stipulato un contratto di locazione precaria ex art. 560 c.p.c. per uso attività di servizi sanitari privati e/o convenzionati e/o di attività di emodialisi e residenza protetta per i pazienti, con canone di locazione pari ad € 58.956,00 all'anno, oltre I.V.A.; detto contratto ha durata di dodici mesi, rinnovabile di anno in anno in assenza di disdetta delle parti da comunicarsi con preavviso di almeno giorni sessanta; in ogni caso, la locazione è subordinata alla condizione risolutiva dell'aggiudicazione a terzi dell'immobile locato nell'ambito della vendita coattiva.

Partecipazione alla vendita con modalità telematica

1. Come partecipare

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica entro e non oltre le ore 12.00 dell'8 luglio 2019.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** 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 essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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.

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.

2. Predisposizione ed invio dell'offerta

Nella pagina web Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia concernente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta (ore 12.00 dell'8 luglio 2019). 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.

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. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, intestato a "Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto Proc.Es. 82/2012" ed avente il seguente codice IBAN: IT78Z0200882071000105306809. Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione – Procedura Esecutiva n. 82/2012 R.G.E. – Avv. Lorenzo Isaia". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Dopo il termine della gara le cauzioni versate con i predetti bonifici saranno restituite, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

4. Assistenza

L'utente potrà ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

5. Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi (12 luglio 2019, ore 16.00 e ss) 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 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.

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 ww.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre 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 del bene.

Entro quarantotto ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, trattenendo l'importo dell'imposta di bollo. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

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 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.

* * *

Nel termine perentorio di centoventi giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, nonché i diritti e le spese del trasferimento, da effettuarsi con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione ovvero - nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito - secondo le modalità di cui all'art. 41 del d.lgs 1/09/1993, n. 385 (testo unico bancario).

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà la somma già versata a titolo di cauzione, nella misura pari al 10% del prezzo offerto, che verrà incamerata dalla procedura.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c., potrà versare il prezzo facendo ricorso a mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Quando ricorrono giustificati motivi, potrà essere consentito il versamento 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 Euro 60.000,00 ed esclusi i casi di pagamento con ricorso al credito di istituti autorizzati.

* * *

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative; 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;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario; che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita

e i compensi per il professionista delegato limitatamente a tali attività saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi del decreto ministeriale del 22/01/2008, n. 37 e del d.lgs 19/08/2005 n. 192 e s.m.i., l'aggiudicatario, sottoscrivendo espresso atto, dichiara di essere edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando 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.

* * * * *

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 490 c.p.c., i dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico saranno inseriti sul quotidiano **"Gazzetta del Sud"**, oltre che sull'inserito **"Gazzetta Avvisi"**.

La relazione di stima ed il presente Avviso saranno pubblicati sui siti www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it, www.astalegale.net, nonché su sito *Portale delle vendite pubbliche* del Ministero della Giustizia.

In ogni caso, la relazione di stima è depositata agli atti e potrà essere consultata a richiesta degli interessati presso la sede dell'Associazione sopra indicata.

Il professionista delegato è pure custode del compendio immobiliare oggetto di vendita.

Tutte le attività da compiersi in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso la sede dell'Associazione Vega, sita nella Via Ten. Col. Arcodaci n. 44 di Barcellona Pozzo di Gotto (Me).

Le parti e gli interessati possono proporre reclamo avverso gli atti del professionista delegato con ricorso al Giudice dell'Esecuzione, il quale provvede con ordinanza; il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il Giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione.

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

Barcellona Pozzo di Gotto (ME), 11 marzo 2019.

Il delegato alla vendita

Avv. Lorenzo Isaia

