

## TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Esecuzione n. 23/2023 RG Es.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Lo Presti

Custode-Delegato: Avv. Massimiliano Chiofalo

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA

avanti al Professionista Delegato alle operazioni di vendita Avv. Massimiliano Chiofalo, presso lo Studio del predetto sito in Via Firenze n. 50, 98051 – Barcellona P.G. (Me),

È STATA FISSATA

Il giorno **24 maggio 2024 alle ore 16:30** la vendita senza incanto telematica sincrona del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Rosanna Nastasi ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

#### LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 della abitazione indipendente sita a Lipari, in via Giuseppe Picone snc, frazione Isola di Stromboli - Comune di Lipari, cat a/4, di vani 3,5, riportato a NCEU sez. urb. 004, foglio 24, part. 905, rendita € 406,71.

L'immobile è costituito da una elevazione fuori terra, oltre il piano seminterrato, con annessa piccola veranda e appezzamento di terreno. Superficie comm.le mq 106,62 c.a.; corte esterna mq 118 c.a.

**Offerta a base d'asta di € 168.500,00.**

**Offerta minima di € 126.375,00 (75% del prezzo base d'asta)**

**Rilancio minimo: € 5.000,00**

\*\*\*\*

L'immobile di cui al superiore lotto è meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto incaricato, Ing. Rosanna Nastasi, reperibile sui siti Internet

*www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it, www.astalegale.net, sul sito Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito internet "astegiudiziarie.it", nonché sul quotidiano online "Tempo Stretto", che deve 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 sul bene.*

Il bene è occupato.

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

### CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Società e altri enti: indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, 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.

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

### LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per Legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Massimiliano Chiofalo, sito in via Firenze n. 50, 98051, Barcellona P.G. (Me).

### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 20 maggio 2024 esclusivamente in via telematica.**

L'offerta dev'essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella 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 devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo la scadenza del 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 **20 maggio 2024**. 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 pec di trasmissione dell'offerta.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

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, o a quello diverso indicato nell'ordinanza di vendita. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto R.G.ES. 23/2023”** ed avente il seguente codice IBAN: **IT 21 Q 02008 82071 000106948233**. Il bonifico dovrà contenere la causale: “versamento cauzione – proc. n. 23/2023 RG Es. Trib. Barc. - Lotto Unico.

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, con l'avvertimento che l'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulti accreditata sul detto conto al momento dell'apertura della busta. 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 dell'offerente non aggiudicatario, 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 un'email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattando il call center al n.ro 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.

#### MODALITA' DELLA VENDITA

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, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, 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 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.

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](http://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 in aula, viste le offerte pervenute.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario 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, quest'ultima necessariamente pari ad almeno il prezzo base (ex art. 589 c.p.c.), il bene sarà assegnato al creditore.

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

L'aggiudicatario, entro il ***termine perentorio*** di centoventi giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, dovrà effettuare il versamento del *saldo prezzo* nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, da effettuarsi mediante le medesime modalità previste per il versamento della cauzione o secondo le modalità di cui all'art. 41 del d.lgs. 1

settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario), nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

L'aggiudicatario ha la possibilità di rateizzare il prezzo (se pari o superiore ad € 60.000,00) e le spese, in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione; a seconda del valore del bene il delegato - ove lo ritenesse opportuno - interpellerà il magistrato per la previsione rateale del saldo prezzo.

#### ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o secondo le modalità di cui all'art. 41 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario), nel caso vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito; in tale ultima ipotesi, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito o altro documento contabile equipollente (ricevuta dell'avvenuto bonifico bancario, ecc.).

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c. .

Assieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare 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 etc.) nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità previste per il versamento del prezzo.

L'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (ex art. 587 c.p.c.) se il saldo-prezzo e/o la somma dovuta a titolo di spese non sono depositati nel termine sopra stabilito; in tal caso il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

L'aggiudicatario si farà, altresì, carico di ogni onere fiscale derivante dalla vendita; le formalità di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale e cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura del Professionista delegato; conseguentemente, l'aggiudicatario dovrà provvedere tempestivamente all'integrazione della relativa provvista qualora l'anticipo versato non risulti sufficiente.

Nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione scritta di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, co. 3 c.p.c. potrà corrispondere nel rispetto dei termini di cui sopra 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.

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.



\* \* \*

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive 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.

Qualora l'immobile sia stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario ha la possibilità di ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese e cura della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

\* \* \* \* \*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 490 c.p.c., i dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico saranno inseriti su “Newspaper Aste” formato cartaceo e su “Newspaper Aste Digitale”, sui siti internet “kijiji.it”, “casa.it” e “idealista.it”.

La relazione di stima ed il presente Avviso saranno pubblicati sui siti [www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it](http://www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), sul sito Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito internet “astegiudiziarie.it”, nonché sul quotidiano *online* “Tempo Stretto”.

L'avviso verrà reso pubblico anche mediante affissione all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G. per almeno tre giorni consecutivi.

In ogni caso, la relazione di stima è depositata agli atti e potrà essere consultata a richiesta degli interessati presso lo Studio professionale del delegato alla vendita Avv. Massimiliano Chiofalo, alla via Firenze n. 50, 98051 – Barcellona P.G. (Me).

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 il suindicato studio professionale, alla via Firenze n. 50, 98051 – Barcellona P.G. (Me).

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

Barcellona Pozzo di Gotto (Me), 7 febbraio 2024.

Il Delegato

Avv. Massimiliano Chiofalo