

Tribunale di Barcellona P.G.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SINCRONA TELEMATICA
CON RIBASSO DEL PREZZO BASE

Procedura esecutiva n.84/2023 R.G.E. promossa da
PRISMA SPV S.r.l. quale mandataria a DOVALUE
S.p.A. contro "omissis"

La sottoscritta Avv. Nunziata Giuffrida, delegata dal G.E. presso il Tribunale di Barcellona P.G. Dott. Giuseppe Lo Presti, ai sensi dell' art. 591 bis c.p.c. con Ordinanza del 26/03/2024.

AVVISA

che in data **in data 30 Luglio 2025** alle ore **17,00** si procederà alla vendita senza incanto (**SINCRONA TELEMATICA**) del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione sito nel territorio del Comune di Barcellona P.G. Via dei Vespri n.74.

Detto immobile posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra) si estende per una superficie commerciale di circa mq.144 e si compone di salotto-pranzo, soggiorno, due camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno e cucina.

Nel catasto fabbricati del Comune di Barcellona P.G. è riportato al foglio 13, particella 1297 sub.3, Classe 8, Cat.A/2, consistenza 6,5, rendita €.298,77, Via Dei Vespri n.70, piano primo.

PREZZO BASE €. 41.931,56 (già €.55.908,75 già 74.545,00)

OFFERT.MINIMA euro 31.448,67

RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: euro 2.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

NOTIZIE URBANISTICHE: dalla relazione di stima in atti, risulta che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato realizzato giusta Licenza Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n.56/1999, rilasciata in data 11/03/1999, per lavori di costruzione in difformità della precedente licenza edilizia n.1020 e sopraelevazione, presentata il 02/04/1986 con il n.12210 di protocollo.

Il perito estimatore ha evidenziato che, diversamente dalla rappresentazione catastale, l'immobile presenta l'apertura di una porta su una parete interna che mette in comunicazione il vano salotto-pranzo con una camera da letto.

Tale difformità può essere regolarizzata per come indicato nella perizia di stima .

Il tutto come meglio evidenziato nella stessa perizia di stima alla quale si fa pieno riferimento.

Data di convocazione telematica, per l'esame delle offerte e
per l'eventuale gara: 30/07/2025 alle ore 17,00

Termine per il deposito delle offerte: esclusivamente in via telematica **entro le ore 12,00 del 26/07/2025** (quarto giorno precedente la vendita)

Gestore della vendita Telematica: Astalegale.net Spa

IBAN per il deposito della cauzione:

IT 40 Z 03426 16500 CC 0010005002 -Banca di Credito Peloritano - Messina

Perizia di stima, pubblicità e custodia: l'immobile posto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima che deve essere consultate dall'offerente ed alle quale si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali onerie pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

I dati relativi alla vendita saranno resi pubblici mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche ai sensi dell'Art.490, comma 1, c.p.c. , affissione all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G. per almeno tre giorni consecutivi, pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Newspaper Aste (formato cartaceo) e Newspaper Aste Digitale.

La relazione di stima, unitamente all'avviso di vendita ed all'Ordinanza di delega verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano online tempo stretto e sui siti:

www.tribunale.barcellonapozgodigotto.giustizia.it, sul www.astalegale.net.

L'avviso verrà inoltre pubblicato sui siti internet astegiudiziarie.it, subito.it, casa.it e idealista.it

Il professionista delegato è stato nominato custode giudiziario e pertanto per qualsiasi informazione relativa alla vendita e/o per visitare l'immobile, sarà possibile contattarlo **ai seguenti numeri telefonici:** 090 716110 o al numero 3382304044.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Come partecipare

Le offerte di acquisto devono pervenire entro le ore 12 del giorno 26/07/2025 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 www.spazioaste.it, 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 il normale indirizzo di posta elettronica certificata.

B) Predisposizione ed invio dell'offerta

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 delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso 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.

Ai fini della partecipazione alla gara gli interessati devono far pervenire, esclusivamente in via telematica la seguente documentazione:

a) Offerta d'asta, in regola con il bollo telematico, con l'indicazione del numero della procedura, del Tribunale, del professionista delegato, dei dati identificativi del bene, per il quale l'offerta è proposta, con l'indicazione del numero di lotto (se la vendita avviene per lotti); in caso di offerta presentata da più soggetti, 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 nella firma e può essere allegata anche in copia per immagine.

b) copia della contabile di versamento della cauzione versata, mediante bonifico sul conto corrente della procedura (IBAN **IT 40 Z 03426 16500 CC 0010005002**);

c) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale, per le persone fisiche;

d) per le Persone Giuridiche, andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la Partita IVA, il numero d'iscrizione al Registro delle Imprese e le generalità del legale rappresentante; inoltre, andranno allegati, nella busta telematica, la copia di un documento di riconoscimento del legale rappresentante ed il certificato camerale aggiornato, dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

e) in caso di Persona Fisica, la dichiarazione di offerta dovrà contenere, riguardo all'offerente, l'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, andranno indicati i corrispondenti dati del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva, per rendere la dichiarazione ex Art.179 c.c.)

f) se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata, nella busta telematica, la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

g) la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima, sopraindicato) e del termine del versamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione salvo la richiesta di rateizzazione del prezzo (è infatti possibile 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); dovrà altresì contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

h) ove l'offerente non voglia sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, a norma dell'Art.12 del Decreto Ministeriale 26/02/2015 n.32 non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo pec, le quali non contengano, in calce o in allegato, l'attestazione (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente. Ai sensi dell'Art.17 comma 2, del sopra richiamato decreto Ministeriale, il gestore della vendita verificherà, comunicando il relativo esito al Professionista delegato, che la pec dell'offerente è stata rilasciata previa identificazione dello stesso.

i) in caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata, con la precisazione che l'autentica della sottoscrizione non potrà essere eseguita dall'avvocato.

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 dallo stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili

Si precisa che comunque in caso di offerte successive provenienti da uno stesso offerente sarà presa in considerazione solo quella economicamente più vantaggiosa.

C Versamento cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve provare l'avvenuto versamento della cauzione a garanzia dell'offerta, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico sul conto della Procedura Esecutiva, le cui coordinate bancarie iban sono le seguenti:

IT 40 Z 03426 16500 CC 0010005002 -Banca di Credito Peloritano - Messina

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione-procedura n.84/2023 RGE Tribunale di Barcellona P.G.-Avv.Nunziata Giuffrida". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta sarà esclusa, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto, al momento dell'apertura delle buste.

D.Assistenza

L'utente potrà ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo, <mailto:garaimmobiliare@astalegale.net>, oppure contattando il call-center al numero 848780013 dalle ore 9,00 alle ore 13.00 e dalle 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle offerte, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale e quindi, risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame dell'offerta (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 in vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che 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 precedenti l'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro trenta minuti prima dell'inizio, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'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.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nel presente avviso e nell'Ordinanza di vendita, il Delegato procederà all'aggiudicazione, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, ai sensi dell'art.588 e ss.c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara telematica tra gli offerenti, partendo, come prezzo base, dall'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti, le cui offerte siano state ritenute valide. Tra una offerta ed una successiva offerta, potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (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. In assenza di adesione alla gara, si aggiudicherà l'immobile a chi ha fatto la migliore offerta; al fine della individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei modi e tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Entro quarantotto ore lavorative 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 da bollo. I costi delle commissioni bancarie, necessarie per l'effettuazione del bonifico, sono a carico dell'offerente.

F. 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 ed, in questo caso, il Professionista Delegato provvederà a differire la vendita già fissata; 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 siffatta ricevuta. I problemi di connessione dell'offerente non potranno, in nessun caso, incidere sullo svolgimento della vendita.

Ove per problemi tecnici, riscontrati dal Professionista Delegato, non fosse possibile svolgere la vendita, lo stesso 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.

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.

Versamento del saldo prezzo

1) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al pagamento del saldo del prezzo, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione, entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione; il pagamento deve avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente, intestato alla procedura esecutiva n. n.84/2023 RGE Tribunale di Barcellona P.G.-Avv.Nunziata Giuffrida ovvero secondo le modalità di cui all'art.41 del d.lgs.01/09/1933 n.385 (testo unico bancario), nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

2) Entro lo stesso termine, indicato per il pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario deve versare, con le stesse modalità, una somma a titolo di spese necessarie per il trasferimento (registrazione, trascrizione etc.) il cui importo, salvo conguaglio e conteggio finale, verrà comunicato dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione; qualunque somma versata verrà imputata, prima, alle spese di trasferimento e, poi, al residuo del prezzo. In mancanza di versamento del saldo prezzo e del fondo spese sopra indicato, l'aggiudicatario verrà

dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con la perdita della cauzione versata.

Si fa inoltre presente che, entro lo stesso termine di centoventi giorni, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione scritta di cui all'art. 585, ultimo comma, cpc, in ordine alle informazioni prescritte dall'Art.22 del d.lgs 21 novembre 2007, n.231;

3) L'aggiudicatario, ai sensi dell'Art.585 comma 3 c.p.c., potrà versare il prezzo, anche facendo ricorso a mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Condizioni ed effetti della vendita

1. L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al dpr 6 giugno 2001 n.380), così come identificato, descritto e valutato dall'esperto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta 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 di quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili, o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

2. Per i fabbricati con abusi edilizi o realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, si avvisa che l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, purché presenti domanda di concessione, o permesso in sanatoria, entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento, emesso dal Giudice dell'esecuzione.

3. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, a tal fine, al momento dell'aggiudicazione.

4. Gli immobili vengono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, gravami che, se esistenti al momento della vendita saranno cancellati a cura e spese della procedura. Sono invece a carico dell'aggiudicatario

le spese connesse al trasferimento.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

5. Se l'immobile all'atto dell'acquisto è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà eseguita, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura fino all'approvazione del piano di riparto. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

6. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del Decreto di Trasferimento.

Altre indicazioni generali

1) Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

2) L'offerta non è efficace: a) se perviene oltre il termine stabilito nelle condizioni del presente avviso; b) se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base; c) se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

3) E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati; l'avvocato, che è divenuto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando procura speciale notari le di data anteriore, o contestuale alla vendita; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato.

4. Tutte le attività da compiersi in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ai sensi degli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno compiute dal Professionista Delegato.

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

Barcellona P.G. 15/04/2025

Avv. Nunziata Giuffrida

Avv. Nunziata Giuffrida