

**TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO*****Avviso di vendita delegata telematica sincrona****(artt. 490, 570 e 591-bis cod. proc. civ.)*

Il sottoscritto Avv. Antonella Di Maio , professionista delegato alla vendita dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Giuseppe Lo Presti, con ordinanza ex art. 591-bis c.p.c. emessa in data 08.04.2025, nel procedimento esecutivo n. **94/2024 R.G.Es.**, visto l'art. 490 del codice di procedura civile,

AVVISA

che il giorno **05.09.2025** alle ore **12.00**, presso il proprio studio sito in San Filippo del Mela (Messina) , in Corso Aldo Moro n. 39 frazione Olivarella , si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA

del seguente compendio immobiliare, meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Architetto Sebastiano Francesco Ciona , depositata nel fascicolo dell'esecuzione il 25.03.2025, alla quale si fa espresso rinvio – anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi – e che potrà essere consultata dall'offerente, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, sul sito internet del Tribunale di Barcellona P.G., all'indirizzo www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it (sezione vendite giudiziarie), sul portale delle vendite pubbliche e sul sito www.astalegale.net.

LOTTO 1

L' appartamento a Barcellona Pozzo di Gotto via Pezzanave 45 piano terra, frazione di Spinesante, quartiere Cantoni, della superficie commerciale di 133,61 mq .

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa n. 15 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 2 piano terra categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, totale 130 mq., totale escluse aree scoperte 126 mq., rendita € 252,81, indirizzo via Pezzanave snc. (vedasi allegato "D" relazione dell'esperto)

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo. (vedasi allegato "A1" relazione dell'esperto). Alle unità abitative si accede dal numero civico 45 della via Pezzanave. Una scala con rampe ad angolo, contraddistinta dal sub 1 (bene comune non censibile), permette l'accesso al primo piano ed in particolare ad un ballatoio chiuso da aperture a nastro. Su tale ballatoio insiste anche l'ingresso al secondo piano.

L'unità immobiliare posta al piano terra con accesso dal vano scala è così composta:

ingresso soggiorno di mq. 24,01 con altezza interna di ml 3,25;

cucina di mq. 17,60 con altezza interna di ml 2,85;

camera da letto di mq. 17,47 con altezza interna di ml.3,25;

camera attualmente adibita ripostiglio di mq. 17,03 con altezza interna di ml 3,32;

bagno di mq. 5,02;

W.C. con accesso dall'esterno di mq. 3,50;

ripostiglio esterno in corrispondenza della corte antistante la via Pezzanave di mq. 3,30;

locale di sgombero posto antistante all'appartamento di mq 19,11;

ripostiglio accanto il locale di sgombero di mq 8,66.

Inoltre fa parte dell'unità anche una struttura in muratura di antica fattura in cattivo stato manutentivo posta di fronte all'appartamento sito al piano terra. Tale struttura è adibita a locale di sgombero ed ha una estensione di mq. 19,11, adiacente al locale di sgombero descritto si riscontra un ulteriore vano adibito a ripostiglio di mq. 8,66 anch'esso di pertinenza del sub 2. Tali locali sono separati dall'appartamento dalla piccola corte comune individua con il subalterno 1 quale "bene comune non censibile". (vedasi allegati "A3", "D" ed "I" relazione dell'esperto). Un piccolo vano sottoscala adibito a ripostiglio con accesso dalla corte antistante la via Pezzanave, posta al di sotto del ballatoio comune individuato come sub 1, appartiene al descritto subalterno 2 ed ha una superficie utile di mq. 3,30.

Gli infissi esterni sono in legno nella camera adibita a ripostiglio e nel bagno, mentre nella camera da letto e nel soggiorno gli infissi sono in alluminio e vetro con persiane in alluminio colore avorio.

Le porte interne sono in legno compreso il portone d'ingresso situato nel soggiorno.

Nella cucina sono presenti due porta-finestra in alluminio e vetro che comunicano rispettivamente una nella corte di pertinenza l'altra nella parte condominiale individuata al sub 1. (vedasi allegati "A3" ed "I" relazione dell'esperto).

Si fa presente che i dati afferenti alla classe energetica ed all'indice di prestazione indicati nell'apposita sezione sono stati desunti dall'APE fornita dal debitore esecutato a firma del precedente esperto arch. *** DATO OSCURATO ***. (vedasi allegato "J")

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,85 - 3,25 - 3,32 .Identificazione catastale:

foglio 15 particella 1080 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave snc PT, piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confina a nord con la part.lla 101 ed in parte con la part.lla 1079, entrambe in altra ditta, ad est con la via Pezzanave, a sud con la part.lla 341 in altra ditta ed a sud con la part.lla 1077. Confina inoltre con il superiore appartamento identificato al sub 3. foglio 15 particella 1080 sub. 1 (catasto fabbricati), partita B.C.N.C. Corte comune androne vano scala, indirizzo catastale: Via Pezzanave n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 23/02/2007 Pratica n. ME0036016 in atti dal 23/02/2007, costituzione (n. 565.1/2007).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967. Non vi sono oneri condominiali allo stato .

Valore di stima: € 66.136,95

Prezzo Base: € 56.250,00

Offerta minima : € 42.187,50

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

situazione urbanistica e catastale: L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "Ftec" e parte in zona "E.3" del P.R.G. vigente. L'immobile inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore come si evince dall'allegato "E". In atti d'archivio non sono state riscontrate pratiche edilizie nè istanze di condono .

PRATICHE EDILIZIE: Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 4 del 11/02/2014, l'immobile ricade in zona Parte in zona Ftec - "Attrezzature Tecnologiche" ed in parte in zona E.3 - "zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici". Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona "Ftec" è destinata ad attrezzature tecnologiche (art. 106). Le zone "Ftec" previste nel P.R.G. e individuate con apposita simbologia grafica, sono le seguenti: Depuratori, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative allo smaltimento dei liquami fognari; Centri di raccolta comunali per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani; Discarica R S U; Pozzi pubblici, serbatoi comunali, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative all'approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile; Centrali telefoniche. Nelle zone "Ftec" oltre alle norme di settore si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: l'area deve essere circondata da una fascia di alberi di alto fusto in doppio filare alternato per uno spessore di almeno 10,00 metri e comunque non minore a quello rappresentato nelle tavole del P.R.G. (vedi zone "E3"), l'area della fascia alberata di rispetto fa parte dell'area d'intervento ed è parimenti subordinata all'esproprio; devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

La realizzazione sarà attuata con progetti unitari di opere pubbliche o affidata per convenzione concessoria a soggetti privati. Le caratteristiche delle opere vengono determinate dalle specifiche norme vigenti nei singoli settori di appartenenza.

La zona "E.3" è zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici (art.

58) con le seguenti prescrizioni: le fasce di alberi di alto fusto debbono essere impiantate a filari alternati per uno spessore complessivo pari a quello rappresentato nelle tavole di progetto e minimo di 10,00 metri;

devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

L'attuazione segue le modalità dei relativi impianti tecnologici e la relativa area appartiene all'area dell'impianto tecnologico cui si riferisce.

L'intero fabbricato ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia, di m. 150 dal torrente

Termini e nella fascia di rispetto dal depuratore. (vedasi allegato "E")

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da attestazione rilasciata in data 11/03/2025 dall'Ufficio competente del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) non sono state riscontrate negli archivi pratiche edilizie né istanze di condono relativamente all'immobile in oggetto e con riferimento ai nominativi degli attuali comproprietari. (vedasi allegato "C" relazione dell'esperto)

Per tale motivazione non avendo l'Ufficio Tecnico Comunale riscontrato alcuna documentazione non si è in grado di effettuare alcun confronto e pertanto non si è in grado di verificare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Per quanto riguarda la conformità edilizia dalla certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale (vedasi allegato "C") non risultano agli atti pratiche edilizie né istanze di condono afferente l'immobile in oggetto pertanto non è stato possibile effettuare la richiesta conformità.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: Per quanto riguarda la conformità urbanistica i dati reperiti presso i pubblici uffici non consentono la verifica di conformità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

C'è attestato di prestazione energetica allegato alla perizia.

disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato .

Lotto 2 – appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Pezzanave 45 piano primo, frazione Spinesante, quartiere Cantoni, della superficie commerciale di 155,00 mq per la quota di: 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) , 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) , 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa 15 del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 3 al piano T-1, categoria A/2 , classe 8, consistenza 6 vani, totale 155 mq., totale escluse aree scoperte 150 mq., rendita € 275,79, indirizzo via Pezzanave snc. T-1. (vedasi allegato "D")

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo. (vedasi allegato "A1" relazione esperto). L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "Ftec" e parte in zona "E.3" del P.R.G. vigente, inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore. (vedasi allegato "E"). All'appartamento del piano primo si accede tramite una scala, con ingresso dalla strada che immette in una porzione di edificio contraddistinto dal sub 1 quale bene comune non censibile. (vedasi allegati "A1", "A2" e "D" relazione esperto).

Esso è così composto:

un ingresso soggiorno di mq 19,53;

una cucina di mq. 20,30;

un soggiorno di mq. 18,20;

una camera una camera letto matrimoniale di mq. 19,00;

una camera di mq. 15,70;

un bagno di mq. 6,67;

un W.C. di mq. 4,16;

un ripostiglio di mq. 6,03;

un piccolo ripostiglio di mq. 1,96.

L'altezza utile dei suddetti locale è di m. 3,35 tranne in cucina che ha un'altezza utile di 3,20 m.(vedasi allegato "I"). Inoltre in corrispondenza del soggiorno vi è un balcone di 4,95 mq. utili, un piccolo balcone di 2,04 mq. utili dal quale si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato dalla chiusura di parte del balcone. (vedasi allegato "A4")

Inoltre una porzione di fabbricato con accesso sia dal bene comune non censibile (sub 1) che dalla via pubblica attraverso una piccola area indicata in catasto quale corte appartiene al subalterno 3. Tale parte di fabbricato accatastato al sub 3, indicato in planimetria catastale quale locale di sgombero, ha una superficie utile di mq. 18,27 mentre l'annessa corte ha una superficie utile di mq. 5,83. (vedasi allegato "A1" foto n. 3).

Il locale di sgombero allo stato attuale risulta al rustico e non è rifinito (vedasi allegati "A4" foto n. 15-16 ed "I") Gli infissi esterni sono in alcune camere in alluminio e nella camera da letto in alluminio con scuri, in altre camere quale cucina, camera (mq 15,70) e ripostiglio sono in legno con tapparelle in pvc mentre nel soggiorno in lamiera zincata verniciata con tapparella in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portone d'ingresso è del tipo blindato. Si fa presente che i dati afferenti alla classe energetica ed all'indice di prestazione indicati nell'apposita sezione sono stati desunti dall'APE fornita dal debitore eseguito a firma del precedente esperto arch. *** DATO OSCURATO *** . (vedasi allegato "J" relazione esperto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,35 .Identificazione catastale: foglio 15 particella 1080 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confina con appartamento sottostante individuato al sub 2 e con appartamento superiore individuato al sub. 4. Con riferimento all'intero fabbricato esso confina a nord con la part.lla n. 101 ed in parte con la part.lla 1079 entrambe in altra ditta, ad est con la via

Pezzanave, a sud con la part.lla 341 in altra ditta oltre alla part.lla 1077. foglio 15 particella 1080 sub. 1 (catasto fabbricati), partita B.C.N.C. - corte comune, androne e vano scala, indirizzo catastale: via Pezzanave n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 23/02/2007 Pratica n. ME0036016 in atti dal 23/02/2007, costituzione (n. 565.1/2007). L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori

terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967. Non vi sono oneri condominiali allo stato .

Valore di stima: € 76.725,00

Prezzo Base: € 65.250,00

Offerta minima (75% del prezzo base): €48.937,50

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

situazione urbanistica e catastale: L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "Ftec" e parte in zona "E.3" del P.R.G. vigente. L'immobile inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore come si evince dall'allegato "E". In atti d'archivio non sono state riscontrate pratiche edilizie nè istanze di condono .

PRATICHE EDILIZIE: Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 4 del 11/02/2014, l'immobile ricade in zona Parte in zona Ftec - "Attrezzature Tecnologiche" ed in parte in zona E.3 - "zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici". Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona "Ftec" è destinata ad attrezzature tecnologiche (art. 106). Le zone "Ftec" previste nel P.R.G. e individuate con apposita simbologia grafica, sono le seguenti: Depuratori, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative allo smaltimento dei liquami fognari; Centri di raccolta comunali per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani; Discarica R S U; Pozzi pubblici, serbatoi comunali, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative all'approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile; Centrali telefoniche. Nelle zone "Ftec" oltre alle norme di settore si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: l'area deve essere circondata da una fascia di alberi di alto fusto in doppio filare alternato per uno spessore di almeno 10,00 metri e comunque non minore a quello rappresentato nelle tavole del P.R.G. (vedi zone "E3"), l'area della fascia alberata di rispetto fa parte dell'area d'intervento ed è parimenti subordinata all'esproprio; devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

La realizzazione sarà attuata con progetti unitari di opere pubbliche o affidata per convenzione concessoria a soggetti privati. Le caratteristiche delle opere vengono

determinate dalle specifiche norme vigenti nei singoli settori di appartenenza.

La zona "E.3" è zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici (art. 58) con le seguenti prescrizioni: le fasce di alberi di alto fusto debbono essere impiantate a filari alternati per uno spessore complessivo pari a quello rappresentato nelle tavole di progetto e minimo di 10,00 metri;

devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

L'attuazione segue le modalità dei relativi impianti tecnologici e la relativa area appartiene all'area dell'impianto tecnologico cui si riferisce.

L'intero fabbricato ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia, di m. 150 dal torrente Termini e nella fascia di rispetto dal depuratore. (vedasi allegato "E")

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da attestazione rilasciata in data 11/03/2025 dall'Ufficio competente del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) non sono state riscontrate negli archivi pratiche edilizie né istanze di condono relativamente all'immobile in oggetto e con riferimento ai nominativi degli attuali comproprietari. (vedasi allegato "C" relazione dell'esperto)

Per tale motivazione non avendo l'Ufficio Tecnico Comunale riscontrato alcuna documentazione non si è in grado di effettuare alcun confronto e pertanto non si è in grado di verificare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Per quanto riguarda la conformità edilizia dalla certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale (vedasi allegato "C") non risultano agli atti pratiche edilizie né istanze di condono afferente l'immobile in oggetto pertanto non è stato possibile effettuare la richiesta conformità.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: Per quanto riguarda la conformità urbanistica i dati reperiti presso i pubblici uffici non consentono la verifica di conformità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

C' è attestazione di prestazione energetica allegata alla perizia.

Si fa presente che i dati afferenti alla classe energetica ed all'indice di prestazione indicati nell'apposita sezione sono stati desunti dall'APE fornita dal debitore esecutato a firma del precedente esperto arch. *** DATO OSCURATO *** . (vedasi allegato "J" relazione esperto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1,

disponibilità del bene: immobile occupato dal debitore esecutato, dalla convivente e dalla figlia.

Lotto 3 –

appartamento a BARCELLONA POZZO DI GOTTO via Pezzanave 45 piano secondo, frazione Spinesante, quartiere Cantoni, della superficie commerciale di 163,27 mq per la quota di:

1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si individua catastalmente al foglio di mappa 15 del Comune Barcellona Pozzo di Gotto (ME) particella 1080 sub 4 al piano 1-2 , categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, totale 157 mq., totale escluse aree scoperte 149 mq., rendita € 298,77, indirizzo via Pezzanave snc. 1-2. (vedasi allegato "D")

L'intero bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile con tre unità abitative autonome poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo.

L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "Ftec" e parte in zona "E.3" del P.R.G. vige

nte, inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore (vedasi allegato "E").

All'appartamento del piano secondo si accede tramite la scala condominiale contraddistinta dal sub 1 (B.C.N.C.), con ingresso dalla via Pezzanave, che dal piano terra conduce ad un ballatoio al primo piano su cui insiste il portone di ingresso al secondo piano. (vedasi allegati "A1" e "A2").

Una scala in ferro di esclusiva pertinenza del sub 4 consente l'accesso dal primo piano al secondo.

L'appartamento al secondo piano contraddistinto al subalterno 4 è così composto:

un ingresso soggiorno di mq 21,08;

una cucina di mq. 28,95;

una camera da letto di mq. 20,07;

una camera da letto di mq. 16,72;

un bagno di mq. 6,70;

un W.C. di mq. 4,44;

un ripostiglio di mq. 7,58;

un ripostiglio di mq. 10,71.

Inoltre vi è un balcone di mq. 15,14 di superficie utile che si affaccia sulla via Pezzanave, un balcone retrostante di mq. 5,90 di superficie utile e un balcone ad angolo con affaccio sulla corte interna esteso quale superficie utile mq. 7,55.

Una porzione del balcone con affaccio su corte interna è stato chiuso oltre l'altezza del parapetto con elementi in alluminio e vetro formando un piccolo volume ad uso ripostiglio. (vedasi allegati "A5" e "I").

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro di colore avorio con persiane presenti solo in alcuni ambienti.

Le porte interne sono in legno, mentre il portone d'ingresso è del tipo blindato.

Si fa presente che i dati afferenti alla classe energetica ed all'indice di prestazione indicati nell'apposita sezione sono stati desunti dall'APE fornita dal debitore esecutato a firma del precedente esperto arch. *** DATO OSCURATO ***. (vedasi allegato "J")

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di media di 2,90 m.

Identificazione catastale: foglio 15 particella 1080 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: via Pezzanave snc, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confina con appartamento sottostante individuato al sub 3. Con riferimento all'intero fabbricato esso confina a nord con la part.lla n. 101 ed in parte con la part.lla 1079

entrambe in altra ditta, ad est con la via Pezzanave, a sud con la part.lla 341 in altra ditta oltre alla part.lla 1077, foglio 15 particella 1080 sub. 1 (catasto fabbricati), partita B.C.N.C. - corte comune, androne e vano scala, indirizzo catastale: vis Pezzanave n. snc, piano: T-1, derivante da Costituzione del 23/02/2007 Pratica n. ME0036016 in atti dal 23/02/2007,

costituzione (n. 565.1/2007).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Valore di stima: € 86.553,10

Prezzo Base: € 73.500,00

Offerta minima (75% del prezzo base): €55.125,00

Aumento minimo in caso di gara: €1.000,00

situazione urbanistica e catastale: L'immobile in oggetto ricade parte in zona territoriale omogenea classificata quale "Ftec" e parte in zona "E.3" del P.R.G. vigente. L'immobile inoltre ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia e di m. 150 dal torrente Termini oltre che nella fascia di rispetto dal depuratore come si evince dall'allegato "E". In atti d'archivio non sono state riscontrate pratiche edilizie nè istanze di condono .

PRATICHE EDILIZIE: Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 4 del 11/02/2014, l'immobile ricade in zona Parte in zona Ftec - "Attrezzature Tecnologiche" ed in parte in zona E.3 - "zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici". Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona "Ftec" è destinata ad attrezzature tecnologiche (art. 106). Le zone "Ftec" previste nel P.R.G. e individuate con apposita simbologia grafica, sono le seguenti: Depuratori, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative allo smaltimento dei liquami fognari; Centri di raccolta comunali per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani; Discarica R S U; Pozzi pubblici, serbatoi comunali, stazioni di pompaggio ed attrezzature relative all'approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile; Centrali telefoniche. Nelle zone "Ftec" oltre alle norme di settore si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: l'area deve essere circondata da una fascia di alberi di alto fusto in doppio filare alternato per uno spessore di almeno 10,00 metri e comunque non minore a quello rappresentato nelle tavole del P.R.G. (vedi zone "E3"), l'area della fascia alberata di rispetto fa parte dell'area d'intervento ed è parimenti subordinata all'esproprio; devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica. La realizzazione sarà attuata con progetti unitari di opere pubbliche o affidata per convenzione concessoria a soggetti privati. Le caratteristiche delle opere vengono determinate dalle specifiche norme vigenti nei singoli settori di appartenenza.

La zona "E.3" è zona a verde di rispetto e mascheramento degli impianti tecnologici (art. 58) con le seguenti prescrizioni: le fasce di alberi di alto fusto debbono essere impiantate a filari alternati per uno spessore complessivo pari a quello rappresentato nelle tavole di progetto e minimo di 10,00 metri;

devono essere disposte tutte le opere di drenaggio e sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni di inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

L'attuazione segue le modalità dei relativi impianti tecnologici e la relativa area appartiene all'area dell'impianto tecnologico cui si riferisce.

L'intero fabbricato ricade nella fascia di rispetto di m. 300 dalla battigia, di m. 150 dal torrente Termini e nella fascia di rispetto dal depuratore. (vedasi allegato "E")

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da attestazione rilasciata in data 11/03/2025 dall'Ufficio competente del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME) non sono state riscontrate negli archivi pratiche edilizie né istanze di condono relativamente all'immobile in oggetto e con riferimento ai nominativi degli attuali comproprietari. (vedasi allegato "C" relazione dell'esperto)

Per tale motivazione non avendo l'Ufficio Tecnico Comunale riscontrato alcuna documentazione non si è in grado di effettuare alcun confronto e pertanto non si è in grado di verificare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Per quanto riguarda la conformità edilizia dalla certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale (vedasi allegato "C") non risultano agli atti pratiche edilizie né istanze di condono afferente l'immobile in oggetto pertanto non è stato possibile effettuare la richiesta conformità.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: Per quanto riguarda la conformità urbanistica i dati reperiti presso i pubblici uffici non consentono la verifica di conformità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

C'è attestato di prestazione energetica allegato alla perizia.

disponibilità del bene: occupato dalla debitrice esecutata, dal marito e dal figlio.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata e integrata dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, fermo il disposto dell'art. 2922 del codice civile.

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.

Agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37, e del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della

procedura.

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. – *Come partecipare?*

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare l'offerta *ex art. 571 c.p.c.* esclusivamente in via telematica **entro e non oltre il 01.09.2025 alle ore 12.00.**

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 *www.spazioaste.it*.

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 (*offerta@pvp.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 tecnica 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).

Qualora le due figure coincidano: l'offerente deve essere munito di casella di posta elettronica e di un dispositivo di firma digitale.

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, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta telematica nonché la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate nel rispetto della riservatezza.

Attenzione: le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

2. – Predisposizione ed invio dell'offerta.

Nella pagina web iniziale del 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 telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta 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 d'acquisto deve contenere:

- a. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita i.v.a., residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico, copie del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente.

In particolare:

- **se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato,** si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- **se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni,** dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

- **se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - è sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'art. 579 del codice di procedura civile; la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione all'incanto;
- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e. l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
 - f. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - g. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
 - h. il termine per il versamento del saldo prezzo **(entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione)**;
 - i. l'importo versato a titolo di cauzione;
 - j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l. 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;
 - m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
 - n. l'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
 - o. la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
 - p. l'eventuale manifestazione di volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a. copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente (da trasmettere come file allegato alla domanda, nella tendina "altro");
- b. autodichiarazione dello stato civile da trasmettere, possibilmente, come file allegato alla domanda, nella tendina "altro";
- c. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- d. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015*);
- e. **se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - **se il soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - **se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - **se il soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
quando l'offerente è un cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, copia del permesso o della di soggiorno. In mancanza, l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia ed il proprio paese di cittadinanza;
 - **se l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure

del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. 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.

- f. la ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo, dovuta per legge in modalità telematica: il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> alla sezione "Pagamenti di marche da bollo digitali", secondo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta; il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità della domanda, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo di quanto dovuto a tale titolo.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;
- se è inferiore al 75% del prezzo base del lotto al quale si riferisce;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite, in misura pari ad almeno un decimo del prezzo offerto.

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 non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul c/c con IBAN IT 21 R 02008 82291 000107326566, acceso presso Unicredit filiale di Milazzo. Il bonifico dovrà contenere la causale: «*versamento cauzione – procedura n. 94/2024 R.G. Es. Imm. Tribunale Barcellona P.G. – professionista delegato Avv. Antonella Di Maio*». 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 fissato per l'apertura delle buste. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di inammissibilità dell'offerta ed esclusione dell'offerente.

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 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 i festivi.

5. – Esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti.

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

Il giorno 05.09.2025 e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, 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 stesso 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.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c. e a condizione che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 del codice di procedura civile.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide: si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto. Tra un rilancio dell'offerta (che deve essere almeno pari al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita) ed uno successivo potrà

trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) minuti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il suindicato tempo massimo (3 minuti), senza che vi siano stati ulteriori rilanci 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, il lotto si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta; al fine della individuazione della migliore offerta, si terrà conto, nell'ordine, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, 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 il lotto si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo dell'offerta migliore è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso, non si darà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione al creditore istante.

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 non fosse possibile svolgere la vendita, il professionista delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti ed al giudice dell'esecuzione, riconvocando in partecipanti in altra data che verrà fissata.

7. – Aggiudicazione.

Termine per il versamento del saldo del prezzo: in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo al professionista delegato entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, mediante assegno bancario circolare non trasferibile al

medesimo intestato. Il professionista delegato curerà che le somme versate siano depositate sul corrispondente conto corrente già acceso.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., potrà alternativamente corrispondere 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 prima 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. Il rischio di ritardi nell'erogazione del finanziamento è a carico dell'aggiudicatario, che non potrà addurli come causa giustificativa del proprio inadempimento.

Oneri fiscali e spese di trasferimento: l'aggiudicatario si farà carico di ogni onere fiscale derivante dalla vendita e delle spese per il trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale etc.); pertanto, dovrà versare al professionista delegato – con le stesse modalità previste per il versamento del prezzo ed entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione) – la somma necessaria per farvi fronte, così come determinata dal professionista delegato, salvo conguaglio finale.

Inadempimento e decadenza: l'aggiudicatario 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 di centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Possibilità di pagamento rateale: quando ricorrono giustificati motivi, potrà essere consentito il versamento del saldo 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 € 60.000,00 ed esclusi i casi di pagamento con ricorso al credito di istituti autorizzati; la prima rata dovrà essere corrisposta entro trenta giorni dalla comunicazione del piano di ammortamento da parte del professionista delegato che provvederà in tal senso entro trenta giorni dall'aggiudicazione. Il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine comporterà, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita, a titolo di multa, anche delle rate già versate.

Qualora uno dei creditori agisca in virtù di un contratto di mutuo fondiario: l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli

interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che sarà comunicata dal delegato tempestivamente e, comunque, non oltre trenta giorni dall'aggiudicazione.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

8. – Pubblicità.

Il presente avviso viene affisso all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G. e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte:

1. sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
2. sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it;
3. sul sito www.astalegale.net (certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del decreto ministeriale 31 ottobre 2006);
4. su Newspaper Aste (formato cartaceo) e Newspaper Aste Digitale, curati da Astalegale.net;
5. sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tempostretto.it, www.subito.it (già kijiji.it), www.casa.it e www.idealista.it; www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publiconline.it, www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it, www.astalegale.net, pvp.giustizia.it/pvp/, www.spazioaste.it, Idealista.it + Casa.it, Subito.it, Newspaper Aste cartaceo e Newspaper Aste digitale del 20/06/2025, Portale Astegiudiziarie.it, Tempostretto - internet con allegati.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. o presso lo studio del professionista delegato,

Avv. Antonella Di Maio , sito in San Filippo del Mela (Messina) , Corso Aldo Moro n. 39
cell. 340.4718368, p.e.c. antonella.dimaio@pec.giuffre.it , e-mail antodimaio75@icloud.com

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle
vendite pubbliche. Nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca
del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della
visita, che apre l'apposito modulo.

* * *

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria
o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo
studio.

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

Barcellona P.G. 29.05.2025

Il Professionista delegato

Avv. Antonella Di Maio