

**TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.***PROCEDURA N. 63/2023 R.G.ES. IMMOBILIARI**G.ES.: DOTT.SSA SMEDILE ANNA**CUSTODE GIUDIZIARIO/DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. DAVIDE COPPOLINO***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Avv. Davide Coppolino, C.F.: CPPDVD86B07F206C, con studio in Milazzo (ME) Via Chinigò n.2, tel./fax 0909281590, cell. 3496762517, email: davidecoppolino@gmail.com, pec: davidecoppolino@pec.it n.q. di Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 28/01/2025 procedura in epigrafe

AVVISA CHE

si procederà all'esperimento di vendita telematica sincrona senza incanto tramite la piattaforma <http://immobiliare.spazioaste.it>, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, ai sensi e con le modalità di cui all'art.161ter disp. Att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n.32.

DESCRIZIONE

Casa indipendente (villetta a schiera) a Furnari (ME), C.da Saiatine (Villaggio Laura), della superficie commerciale 56 mq per la quota intera di piena proprietà di (dato oscurato). Fabbricato a due elevazioni f.t. composto da: Piano terra: soggiorno, una zona letto, un bagno. Piano primo: una zona letto, un bagno, balcone. La casa è dotata di: cortile anteriore e posteriore di 58 mq tot., posto auto scoperto di pertinenza di mq 11.

Catasto: Fabbricato (X) sito nel Comune di Furnari (ME), Contrada Siena Interno 6 Piano T-1 in catasto foglio 1 particella 486, graffata con part. 470 e part. 431 sub 5, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, superficie catastale totale 66 mq, escluso aree scoperte 57 mq, r.c. €124,72. Contrada Siena Interno 30 Piano T in catasto foglio 1, part. 523 sub 1, cat. C/6, cl. 1, mq 10, r.c. €. 13,43.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale. Dalla perizia redatta dall'esperto estimatore risulta:

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 9/1983 prot.n. 7562/82 Comune di Furnari (ME).

Conformità edilizia e catastale: sono state rilevate le seguenti difformità: 1) mancanza di certificato di Abitabilità/Agibilità; 2) diversa disposizione interna del bagno e della cucina al piano terra rispetto agli elaborati grafici depositati al Comune. Le difformità sono tutte regolarizzabili.

Disponibilità del bene: libero.

Si rimanda alla perizia estimativa dell'esperto Arch. Eugenio Lo Presti, depositata nel fascicolo d'ufficio per la completa descrizione dell'immobile.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/85 come modificata dal DPR 380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura e che 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; che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad es., 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 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;

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

- 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; che la liberazione dell'immobile sarà attuata nei termini e con le modalità di cui all'art.560 c.p.c.; che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del Tribunale di Barcellona P.G. All'indirizzo www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it, sul portale delle vendite pubbliche, e sul sito www.astalegale.net.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizioni: ipoteca volontaria di primo grado mutuo fondiario 13.08.08 rep.n. 67520 rac. 12374 notaio Cutropia Antonio, Milazzo. Iscritta presso Uff. Prov. Messina 13.08.08 ai nn. 30708/5207.

Pignoramenti: pignoramento immobiliare a favore di *** dato oscurato *** contro *** dato oscurato *** Trascrizione del pignoramento: 24/07/2023 – Registro particolare 20525, Registro generale 16515.

Diritto venduto: proprietà per la quota di 1000/1000

Prezzo di vendita: €. 74.500,00

Offerta minima ricevibile: €. 55.875,00

Rilancio minimo di gara: €. 2.000,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto

FISSA

- termine agli interessati all'acquisto sino al giorno 10/10/2025 alle ore 12:00 per il deposito delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

- il giorno 14/10/2025 alle ore 16:30 come data di convocazione telematica per l'apertura delle buste, per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà 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, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione¹;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) 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 ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste²;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione

¹ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

² Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

- legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all’offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l’offerta sarà dichiarata inammissibile;
 - c) se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine 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;
 - d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
 - e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
 - f) se il soggetto offerente è minorenni, 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;
 - g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell’altro coniuge a titolo personale;
 - h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;
 - i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.³

L’offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “offerta telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Le offerte presentate sono irrevocabili.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura denominato:

Procedura esecutiva immobiliare 63/2023 RGES - IBAN: IT 23 W 02008 82291 000107317578 - BIC: UNICRITM1L65.

Il bonifico dovrà contenere la causale: “versamento cauzione procedura es. r.g.n.63/2023 Tr. Barcellona P.G. – delegato Avv. Davide Coppolino”. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta. L’indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di

³ La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta ma l’avvio delle procedure di recupero coattivo.

inefficacia dell'offerta (art. 571 co 2 c.p.c.). Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "online". Entro trenta minuti dall'orario previsto. 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.

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere il tempo massimo di 3 minuti, ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara, l'aumento minimo del rilancio è fissato in €. 2.000,00. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida più alta. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

Alla conclusione della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- .- maggior importo del prezzo offerto;
- .- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- .- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- .- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale), è possibile la rateizzazione del prezzo (se l'importo sia 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. 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;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto

dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.
4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia dal professionista delegato:

- a) mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- b) mediante affissione all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G.;
- c) mediante pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Barcellona P.G. All'indirizzo www.tribunale.barcellona.pozzodigotto.giustizia.it, nonché sul sito www.astalegale.net sui quali sarà pubblicata anche la relazione di stima;
- d) mediante pubblicazione su Newspaper Aste e Newspaper Aste digitale, curati da Astalegale.net;
- e) mediante pubblicazione sul sito internet astegiudiziarie.it;
- f) mediante pubblicazione sui siti internet kijiji.it, casa.it e idealista.it;
- g) mediante pubblicazione sul quotidiano online Tempo Stretto.

Si precisa che ogni ulteriore informazione e l'eventuale visita dell'immobile posto in vendita potrà essere richiesta al sottoscritto custode e professionista delegato alla vendita tramite i seguenti recapiti: tel-fax: 0909281590, cell: 3496762517, email: davidecoppolino@gmail.com.



Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si fa in ogni caso, riferimento ai provvedimenti in atto concernenti la vendita ed alle norme di legge vigenti in materia.

Milazzo 26/05/2025

Il delegato alla vendita

Avv. Davide Coppolino n.q.

