

**TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa Anna Smedile*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA  
Procedura esecutiva immobiliare n°29/2020 R.G.E.**

L'Avv. **GRAZIA CREA**, associata **DEAS** con sede in Barcellona P.G. via Roma, 307, delegata alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n°29/20 R.G.E.,

- vista l'ordinanza del 25.02.2022 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G., ha delegato alla sottoscritta professionista le operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nonché dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c.;
- considerato che tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato nella sede della DEAS;
- determinato il prezzo base d'asta nei termini che seguono, non ritenendosi di doversi discostare dai risultati della stima effettuata dal perito nominato dal G.E.;
- ritenuto necessario, pertanto, procedere alla vendita senza incanto con modalità telematiche (vendita sincrona telematica) dei beni immobili di seguito indicati, con gara, in caso di più offerenti;
- tenuto conto del provvedimento reso dal G.E. il 6.06.2023;
- Visti gli artt. 569 c.p.c e segg.

**A V V I S A**


che il giorno **19 ottobre 2023, ore 15,00** avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematiche - vendita sincrona -** dei seguenti beni siti in Montalbano Elicona e, precisamente:

**LOTTO UNO:**

- **ALBERGO** - sito a MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE, della superficie commerciale di **2.826,00 mq.**, per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'immobile è costituito da unico corpo di fabbrica di forma regolare (rettangolo) con struttura del tipo intelaiata in cemento armato, muratura di tamponamento e tramezzature in laterizio. E' organizzato su quattro livelli, ossia, seminterrato, terra, primo e secondo. I vari livelli sono raggiungibili in quota a mezzo due corpi scala e rispettivi vani ascensori, posti agli estremi del fabbricato. In dettaglio a piano seminterrato troviamo: area ricreativa, centro benessere con relativa area massaggi, sauna ed ampia vasca idromassaggi, palestra e servizio; ancora a quota semicantinato troviamo ampi servizi igienici per la sala ricevimenti; servizi igienici per il personale dell'albergo; area lavanderia; area destinata alla collocazione delle celle frigo (non

presenti) e deposito vini (non presenti); magazzino generale dell'Hotel (con oggetti vari). Sempre a quota seminterrato troviamo intercapedine strutturale a mezzo della quale si giunge alla centrale termica e alla centrale condizionamento e idrica. Esternamente a tale quota troviamo ampio portico e camminamento esterno. A piano terra, invece, troviamo oltre alla zona Hall-reception, uffici e disimpegno, ampia sala ricevimenti, con ingresso autonomo troviamo zona cucina e relative pertinenze. La sala ricevimenti è collegata ad ampio terrazzo che apre sulla natura tipica della zona e gode di splendido panorama. A quota piano primo troviamo n.18 camere disimpegnate da unico corridoio centrale, ogni camera è munita di autonomo wc. La camera n.101 avente maggiore superficie è dimensionata ad accogliere persone diversamente abili. Le camere con numerazione dispari godono di terrazzo che consente di apprezzare le bellezze naturaliste che corrono lungo la Valle dell'Elicona da mare a monte, mentre le camere con numerazione pari prospettano verso il versante del parco dell'Hotel a mezzo balcone che sbalza sul camminamento posteriore che collega al terrazzo. A piano secondo invece si ha una consistenza di altrettante n.9 camere e relativi servizi e due appartamenti di cui uno costituito da n.2 camere più bagno e l'altro di n.4 camere più bagno con vasca idromassaggi. Le camere principali che guardano a Nord-Ovest, compreso i due appartamenti, sono munite di terrazzo (si rimanda agli elaborati grafici). Si precisa che l'albergo è interamente completato nelle sue parti ed in ottimo stato di conservazione, con infissi e porte interne e finiture di buona qualità. Si precisa che alcune porzioni (vedi bagno sala ricevimento piano semicantinato, sala ricevimento, appartamenti piano secondo) sono stati realizzati con finiture di pregio. L'impianto elettrico e riscaldamento/condizionamento merita una revisione in quanto in alcune parti sono stati parzializzati dalla mancanza di macchine d'impianto e componentistica elettrica. A meno di qualche scrivania negli uffici e del bancone della zona reception, l'albergo risulta non arredato. Anche la cucina, a meno di qualche oggetto contenitore e varie, risulta non arredata.

Identificazione catastale:

 foglio 28 particella 863 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 39.508,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PONTICELLO , piano: S1-T-1-2,

Coerenze:

L'immobile confina lungo il lato Nord-Ovest con strada comunale attraverso la quale si raggiunge al parcheggio di pertinenza dell'immobile posto lungo il lato Sud-Ovest, mentre lungo il lato Nord-Est e Sud-Est è delimitato dal corte di pertinenza destinata a terrazzo e camminamento dell'Hotel. Lungo il versante posto a Nord-Est l'immobile è munito di ampio parco di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**albergo**, composto da portico, terrazzo, camminamento, verde e varie, sviluppa una superficie commerciale di **450,00** Mq, identificato con il numero sempre stesso part.863. si tratta degli spazi esterni dell'albergo sempre pertinenti ai vari livelli del fabbricato;

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si riporta quanto segue riguardo alla situazione urbanistica dell'immobile.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1669/94** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO per lavori di COSTRUZIONE ALBERGO RISTORANTE , rilasciata il 07/04/1994 con il n. 1669 di protocollo. PRIMA CONCESSIONE EDILIZIA IN DITTA \*\*\*

CONCESSIONE EDILIZIA N. **20/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE ALBERGO RISTORANTE, rilasciata il 04/09/2000 con il n. 20 di protocollo.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **17/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI A PIANO SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO, presentata il 30/11/2004, rilasciata il 16/06/2005 con il n. 17 di protocollo, agibilità del 29/06/2005 con il n. 4731 di protocollo.

Si riporta quanto segue riguardo alla situazione urbanistica dell'immobile.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Relativamente ai titoli urbanistici di cui dispone il fabbricato si fa evidenziare quanto di seguito.

Dal confronto tra le planimetrie redatte dal sottoscritto, giusto rilievo di dettaglio sui luoghi,

si evidenziano differenze riguardo alla distribuzione interna degli ambienti a quota semicantinato. Si fa evidenziare che rispetto l'ultimo titolo urbanistico rilasciato (C.E. in sanatoria n.17/2005), il fabbricato ha visto modificare la destinazione d'uso e la distribuzione interna. In particolare laddove era previsto wine-bar oggi si riscontra uno spazio destinato a centro benessere con area massaggi, adiacente servizio (bagno/doccia), angolo spa con vasca idromassaggi e quindi sauna e bagno turco. Si tratta di modifiche di distribuzione interna e variazione di utilizzo dei detti vani. Per regolarizzare sarà necessario procedere alla trasmissione di pratica CILA pagando l'omessa comunicazione con una multa di € 1.000,00.

Successivamente sarà necessario eseguire aggiornamento catastale. In ultimo sarà necessario riproporre una nuova istanza di agibilità in quanto si dovrà produrre una nuova certificazione degli impianti per le modifiche apportate sull'impianto, anche se parziali.

**CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione di distribuzione interna.

[L]Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA CILA E QUINDI AGGIORNAMENTO CATASTALE. [L]L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. [L]

Costi di regolarizzazione:

- Pratica CILA, Aggiornamento Catastale, Aggiornamento di conformità impianti, Pratica SCA (Aggiornamento Agibilità): €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg. [L]Questa situazione è riferita solamente a modifiche interne e cambio di utilizzo porzione semicantinato

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**-TERRENO AGRICOLO-** sito a MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di terreno in adiacenza all'Hotel, sul quale ricade porzioni di verde, camminamenti, terrazzo (vedi modesta consistenza della part.9), terreno che si è ritenuto opportuno di lasciarlo quale porzione esclusiva dell'Hotel anche al fine di valorizzarne la collocazione l'ubicazione e quindi la maggiore opportunità commerciale del fabbricato facente parte del lotto n.1. A parte le aree pertinenti al corpo di fabbrica dell'albergo la restante porzione di terreno risulta libera, con piante arboree ed arbusti vari.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 552 (catasto terreni), superficie 1210,
- foglio 28 particella 526 (catasto terreni), superficie 435,
- foglio 28 particella 629 (catasto terreni), superficie 25,
- foglio 28 particella 9 (catasto terreni), superficie 22620,
- foglio 28 particella 717 (catasto terreni), superficie 6915,
- foglio 28 particella 718 (catasto terreni), superficie 55,
- foglio 28 particella 716 (catasto terreni), superficie 227,

Presenta una forma irregolare, un'orografia varia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: terreno libero, arboree: bosco, querceto, pascolo.

Al momento del sopralluogo il terreno risultava libero.

La porzione di terreno che di fatto rappresenta un parco, è munito nella parte più prossima all'Hotel, di percorsi pedonali ai quali si accede direttamente tramite l'area a parcheggio. Non risultano esserci delle coltivazioni specifiche, ma si intercettano oltre a zone di pascolo libero, e qualche specie arborea di alto fusto.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni costituenti il lotto sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FALCONE per la presenza del casello autostradale A20 ME-PA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet esistente, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: **Montalbano Elicona (Me), gode di un importante centro storico medievale ed è tra i Borghi più Belli d'Italia.**

**PREZZO BASE: € 3.040.635,00**

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) € 2.280.476,25**

**Rilancio minimo in caso di gara €150.000,00.**

**Iban c.c. per deposito cauzione: IT 37 I 03426 16500 CC0010003809**

## **LOTTO 2:**

- **TERRENO AGRICOLO** - sito a MONTALBANO ELICONA C/DA PONTICELLO E/O BELVEDERE per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il lotto risulta accessibile da altra strada, trazzera di campagna tipo mulattiera. Il terreno in parte è occupato da alberi di alto fusto ed in parte terreno libero, con diversa orografia e modesta viabilità interna. Tenuto conto della rilevante consistenza la porzione di terreno risulta essere appetibile commercialmente allo scopo di poter integrare e/o avviare aziende agricole legate alla pastorizia ed agricoltura.

Identificazione catastale: <sup>[11]</sup><sub>[SEP]</sub> ● foglio 28 particella 233 (catasto terreni), superficie 5720,

● foglio 29 particella 5 (catasto terreni), superficie 11430

● foglio 29 particella 6 (catasto terreni), superficie 5760

● foglio 29 particella 7 (catasto terreni), superficie 4990.

Presenta una forma irregolare, un'orografia varia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: terreno libero, arboree: querceto, bosco. Il terreno è libero.

**PREZZO BASE: € 32.015,25**

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) € 24.011,00**

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.600,00.**

**Iban c.c. per deposito cauzione: IT 37 I 03426 16500 CC0010003809**

## **ULTERIORI PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI**

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima, nei successivi chiarimenti e nella integrazione alla ctu a firma dell'esperto Ing. Candeloro Catania, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dagli offerenti sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.tribunaledi Barcellona.net](http://www.tribunaledi Barcellona.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.



- L'immobile è sprovvisto di Attestazione di prestazione energetica, come specificato ed indicato dall'esperto stimatore (pag 7 della consulenza estimativa).

\* \* \* \* \*

I beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche sotto l'aspetto urbanistico e degli impianti, con pertinenze, accessioni, azioni e ragioni, ed eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura; possono essere visionati, previo appuntamento con il sottoscritto custode giudiziario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese connesse al trasferimento, alla relativa registrazione, trascrizione e voltura, conseguentemente l'aggiudicatario dovrà provvedere tempestivamente all'integrazione della relativa provvista, qualora l'anticipo versato non risulti sufficiente.

La vendita si effettua sulla base delle offerte considerate valide ai sensi di legge.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ex art. 571 c.p.c., fatti salvi i casi espressamente contemplati al comma 3 dell'art. 571 c.p.c.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **1) COME PARTECIPARE**

Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate **esclusivamente con modalità telematica, entro e non oltre le ore 12,00 del 15 ottobre 2023.** (quarto giorno precedente alla vendita, al fine di consentire la verifica dell'accredito della cauzione).

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "offerta telematica" reperibile attraverso il portale delle vendite (indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioAste.it](http://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 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 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 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 l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale stesso in modo segreto. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo PEC con il quale è stata depositata l'offerta.

## **2) PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA:**

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale " Offerta telematica " é disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal ministero della giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta.

Non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta stessa (**ore 12,00 del 15 ottobre 2023**); onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, perciò, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta deve essere redatta in conformità alle istruzioni di cui all'allegato a) dell'ordinanza di vendita e deve essere conforme alle disposizioni in materia di imposta di bollo vigenti.

Quando l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere forniti i dati dell'altro coniuge, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; Quando l'offerente é minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare che dovrà essere allegata; quando l'offerente è un interdetto, inabilitato o un amministratore di sostegno, L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, aggiornato, da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri. Quando l'offerta formulata da più persone, a tale offerta deve essere allegata la procura notarile 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 mezzo di posta elettronica. La procura deve essere redatta dal notaio nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata in copia per immagine. È sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'articolo 579 u.c. c.p.c.. La riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione all'incanto.

### **L'offerta deve contenere:**

- cognome nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta, fotocopia del documento di identità dell'istante e del tesserino del codice fiscale; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, eccetto il caso di persona munita di procura;
- I dati identificativi della procedura e del lotto per il quale la domanda è presentata;
- indicazione del professionista delegato alla vendita;
- la data l'ora fissata dell'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;



- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata qual'è la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerte per ricevere le comunicazioni previste;
- L'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
- L' espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita, anche in ordine a quanto ivi indicato in relazione agli impianti, esonerando espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato riqualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica; il pagamento si effettua sul [sitohttp://pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) "Pagamenti di marche da bollo digitali", secondo le istruzioni indicate nel manuale utente dell'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata l'offerta.

### 3) Versamento della cauzione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, o a quello indicato nell'ordinanza di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario sul conto della procedura numero 3809 intestato a Trib. Barcellona P.G. proc. es. Nr. 29/2020 R.G.E. c/o Avv Grazia Crea IBAN **IT 37 1 03426 16500 CC0010003809**, accesso presso Banca di Credito Peloritano agenzia di Messina.

Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione - proc. 29/2020 - prof. delegato Avv. Grazia Crea".

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 della procedura al momento dell'apertura della busta, pena l'esclusione dell'offerta;

Al 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](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)

Oppure contattando il call center al numero 8487 80013 Dalle 9.00 30 alle 13.00 e dalle 14 alle 17 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

### 5) Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti

**il giorno 19 ottobre 2023 alle ore 15,00**, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on-line".

Entro 30 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 per quello stesso giorno per una diversa procedura per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale 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'articolo 571 c.p.c..

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, [astalegale.net](http://astalegale.net) invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero all'indirizzo PEC utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'offerta non é efficace:

Se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;

Se é inferiore al 75% del prezzo base come sopra determinato, per ciascun lotto;

Se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità indicate.

Terminato l'esame delle offerte, nel caso di unica offerta valida, verificati i presupposti indicati nell'ordinanza di delega, si 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 rilancio (che deve essere almeno pari al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita) ed uno successivo potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti; la gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano stati ulteriori rilanci rispetto all'ultimo rilancio valido.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà l'effettuato l'ultimo rilancio.

Nel caso di offerte equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato l'offerta per primo.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato valuterà se disporre l'aggiudicazione a favore del maggior offerente.

Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, Il professionista delegato darà disposizione per la restituzione della cauzione entro 48 ore dalla gara, mediante bonifico bancario, trattenendo l'imposta di bollo; i costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

6) 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; ove si tratti del 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, in questo caso, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di detta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove per problemi tecnici riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediatamente comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice dell'esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed una diversa ora.

\*\*\*\*\*

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, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione e che saranno comunicate dal professionista delegato;

dovrà versare al professionista delegato, entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, la somma necessaria a titolo di spese per il trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale, ecc.), salvo conguaglio e conteggio finale, con le

stesse modalità previste per il versamento della cauzione e che saranno comunicate dal professionista delegato;

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 sopra stabilito;

potrà richiedere, quando ricorrono giustificati motivi, **per il lotto 1**, il versamento del prezzo in 12 rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dalla aggiudicazione; il mancato versamento comporterà, ai sensi dell'articolo 587c.p.c., la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita, a titolo di multa, anche delle rate già versate.

Si farà carico di ogni onere fiscale derivante dalla vendita;

le formalità di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale e cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura del professionista delegato.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, la validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dalle norme del codice di procedura civile, cui espressamente si rimanda.

\* \* \* \* \*

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere, Con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive passive esistenti. La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento. Indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi a mancanza di qualità e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere ricompresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 numero 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 nella perizia in ordine all'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, da trascrizioni dei pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese e cura della procedura.

La liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

### PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.; mediante affissione all'Albo del Tribunale di Barcellona pozzo di Gotto e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul quotidiano Gazzetta del Sud sull'inserito settimanale Gazzetta Avvisi del primo venerdì successivo alla pubblicazione, su Newspaper

DEAS - Delegati Associati  
Via Roma, 307  
98150 Barcellona P.G.

Aste formate digitale e cartaceo, nonché integralmente sui siti internet: [www.tribunale.barcellona-pozzodigotto.giustizia.it](http://www.tribunale.barcellona-pozzodigotto.giustizia.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), Su detti siti internet potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Maggiori informazioni potranno essere assunta presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G. o telefonando al numero di cellulare 3476349788.

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

Barcellona P.G. addì 8 giugno 2023.

Il professionista delegato

*Avv. Grazia Crea*

