



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 76/2024 R.G.E.

Giudice delle esecuzioni immobiliari: **Dott. Giuseppe Lo Presti**
Custode giudiziario e delegato alla vendita: **Avv. Francesco Giunta**

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

1° esperimento di vendita

L'avv. **Francesco Giunta**, con studio in Barcellona P.G, Viale degli Aranci n. 60, delegato alla vendita del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva n. 76/2024 R.G.E. del Tribunale di Barcellona P.G., giusta ordinanza del 28/01/2025, premesso:

- che il compendio è stato suddiviso in tre lotti, tutti meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto della procedura, allegata al fascicolo dell'esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di difformità, eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;
- che il prezzo base è stato determinato nella misura stabilita dall'esperto nella perizia di stima depositata nel fascicolo telematico d'ufficio;

AVVISA

che **venerdì 23 maggio 2025, ore 11,00**, nei locali del suo studio, sito in Barcellona P.G., Viale degli Aranci n. 60, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, ed eventuale gara nel caso di più offerenti, dei seguenti immobili:

LOTTO PRIMO

Piena proprietà di un locale negozio piano terra in Barcellona P.G., via Roma n. 70, sup. comm. 48 mq, al Catasto fabbricati foglio 52 part 166 sub. 6, cat. C/1, cl. 8, consistenza catastale 23 mq, rendita euro 617,68, indirizzo catastale via Roma n. 64, confinante con altro fabbricato, androne scale e via pubblica. Trattasi di un locale negozio con accesso diretto dalla prospiciente via Roma, composto da negozio, Wc e antibagno. Presenta difformità regolarizzabili.

PREZZO BASE: **euro 42.800,00**

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): **euro 32.100,00**

Rilancio minimo in caso di gara: **euro 1.000,00**

LOTTO SECONDO

Piena proprietà di un locale negozio piano terra in Barcellona P.G., via Roma n. 66 ang. via Marconi n. 154-156, sup. comm. 125,00 mq, al Catasto fabbricati foglio 52 part 166 sub. 7, cat. C/1, cl. 8, consistenza catastale 74 mq, rendita euro 1.987,33 indirizzo catastale via Roma 60, confinante con altra particella stesso fabbricato, androne scale e via pubblica. Trattasi di un locale negozio con doppio accesso dalle prospicienti via Roma e via Marconi, composto da negozio, due Wc, antibagno, zona soppalcata di mq 46,65 non agibile ma utilizzabile come deposito occasionale, comunicante mediante una scala interna in acciaio. Presenta difformità regolarizzabili.

PREZZO BASE: **euro 169.800,00**

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): **euro 127.350,00**

Rilancio minimo in caso di gara: **euro 4.000,00**

LOTTO TERZO

Piena proprietà di un locale piano terra in Barcellona P.G. via Marconi n. 152, della sup. comm. di 83,33 mq, al Catasto fabbricati foglio 52 part 166 sub. 8, cat. C/1, cl. 8, consistenza catastale 33 mq, rendita euro 886,24, indirizzo catastale via Marconi 126, confinante con altra particella stesso fabbricato, vicolo privato e via pubblica. Trattasi di un locale posto al piano terra composto da negozio, Wc, disimpegno, ripostiglio e vano retro. L'accesso avviene direttamente dalla prospiciente via Marconi. Nell'unità immobiliare è presente una zona soppalcata collegata al piano terra mediante una scala a chiocciola metallica. Tutte le difformità sono regolarizzabili ad eccezione della zona soppalcata, che non è sanabile.

PREZZO BASE: **euro 73.400,00**

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): **euro 55.050,00**

Rilancio minimo in caso di gara: **euro 2.000,00**

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta dovrà essere proposta entro e non oltre le **ore 12.00 del 19 maggio 2025** 2021.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta deve essere proposta, a pena di esclusione, **entro le ore 12.00 del giorno 19 maggio 2025**, unitamente alla **cauzione del 10%** (dieci per cento) dell'offerta proposta.

1. *Come partecipare*

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. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate 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.

2. *Predisposizione ed invio dell'offerta*

Nella pagina web iniziale 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.

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 diverso indicato nell'ordinanza di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura di cui si indicano di seguito le coordinate:

IT98Q0103082070000002144036

Il bonifico dovrà contenere la causale:

“versamento cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 76/2024 R.G.Es. – Avv. Francesco Giunta”

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 nell'avviso di vendita per l'apertura delle buste. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico 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 festivi.

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

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi (**venerdì 23 maggio 2025 ore 11.00**), 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 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.

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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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.

I rilanci minimi saranno di euro 1.000,00 per il primo lotto, euro 4.000,00 per il secondo lotto ed euro 2.000,00 per il terzo lotto.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo che verrà indicato dal professionista delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo che verrà indicato dal professionista delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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.

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 riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso

giorno ed ora. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

7. PAGAMENTO DEL SALDO

L'aggiudicatario, **entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare direttamente al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione, nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri fiscali, del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione, e ciò con le stesse modalità utilizzate per il versamento della cauzione.

Il pagamento del saldo potrà essere effettuato secondo le modalità di cui all'art. 41 del D.Lgs 01/09/1993 n. 385 (testo unico bancario), nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Il prezzo, se pari o superiore ad euro 60.000,00, e le relative spese, potranno essere rateizzati in dodici rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro il trentesimo giorno dall'aggiudicazione.

8. DECADENZA

Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato **decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art. 587 c.p.c.)**.

Sempre a pena di decadenza dall'aggiudicazione, entro il suddetto termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione scritta di cui all'art. 585, ultimo comma c.p.c. in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs 231/2007.

9. ONERI FISCALI

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

10. CERTIFICAZIONI

Ai sensi del decreto ministeriale del 22 gennaio 2008 n. 37, e del d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., la procedura esecutiva non è tenuta a produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, così come non è tenuta a produrre la certificazione e l'attestato di qualificazione energetica. Tali incombenze saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e di ciò questi se ne dichiara edotto dispensando esplicitamente la procedura esecutiva, così come previsto nell'ordinanza di vendita.

11. PRECISAZIONI SULLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche sotto l'aspetto urbanistico e degli impianti, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.

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 di prezzo.

Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta, 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali, le spese connesse al trasferimento, alla sua registrazione, trascrizione e voltura, nonché qualsiasi altro onere fiscale derivante dalla vendita; conseguentemente, l'aggiudicatario dovrà provvedere tempestivamente all'integrazione della relativa provvista qualora l'anticipo versato non risulti sufficiente.

In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, c'è la possibilità per l'aggiudicatario di ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, 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.

12. FORMALITÀ

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere che saranno cancellati a spese della procedura, ed ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero.

Si avvisa, altresì, che nel caso in cui:

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi ragione, sarà esperito un secondo tentativo di vendita a prezzo ribassato, in data che sarà fissata con separato avviso.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, 45 giorni prima del giorno fissato per la vendita sarà:

- a) pubblicato sul *portale delle vendite pubbliche* ai sensi dell'art. 4901, comma 1 c.p.c.;
- b) affisso *all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G.* per almeno tre giorni consecutivi;
- c) pubblicato sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona P.G. all'indirizzo www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it;
- d) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche;

- e) pubblicato su *Newspaper Aste* (formato cartaceo) e *Newspaper Aste digitale*, curati da *Astalegale.it*;
- f) pubblicato 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 31/10/2006);
- g) pubblicato sui siti internet *subito.it*, *casa.it* e *idealista.it*;
- h) sul quotidiano online *Tempo Stretto*.

Sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona P.G., all'indirizzo *www.tribunale.barcellona.pozzodigotto.giustizia.it*, sul sito *www.astalegale.net*, sul quotidiano online *Tempo Stretto*, saranno disponibili per la consultazione la relazione di stima e gli allegati.

Si avvisa, infine, che presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e custode giudiziario (Viale degli Aranci n. 60 – Barcellona P.G.) potranno essere acquisite ulteriori informazioni e **concordate le visite all'immobile messo in vendita**, previo appuntamento telefonico (329.1395398) o richiesta trasmessa via mail (*legalgiunta@gmail.com* – *francesco.giunta@cert.ordineavvocatibarccellona.it*).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Barcellona P.G., 11/02/2025

Il professionista delegato
Avv. Francesco Giunta