

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Stefania Provvidenza Calabrò, delegato alla vendita del compendio immobiliare staggito nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 103/2013 R.G.E. del Tribunale in epigrafe,

- premessa l'ordinanza di delega alla vendita del 16.05.2016 del G.E. Dott. Vincenzo Cefalo e successiva ordinanza di rimodulazione del 14.01.2020 e integrazione del 27.01.2020 Dott.ssa Anna Smedile;
- visto il provvedimento del G.E. del 22.09.2015 con cui è stato predisposto un nuovo modello di delega in attuazione del D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015;
- ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 572 e ss. c.p.c.:

AVVISA

che il giorno **27/11/2020 ore 10,30 e ss.** nei locali dell'Associazione S.A.P.A.I.M., siti in Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Via Papa Giovanni XXIII n. 110 p.3 , avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Descrizione dell'immobile: piena proprietà di una villetta monofamiliare a due elevazioni fuori terra facente parte di un complesso edilizio di sei villette, costituita da piano terra abitazione costituito da unico vano, due verande, due lastrici solari e terreno circostante, e piano primo costituito da unico vano sottotetto non abitabile. L'immobile allo stato rustico è sito in Comune di Furnari Contrada Siena o Vini, superficie mq. 225,80. L'accesso si esercita tramite le stradelle in atto esistenti anche con mezzi meccanici. In Catasto foglio 1 particella 965 p. T-1 in corso di costruzione.

Prezzo base: Euro 95.625,00 (valore di perizia € 170.000,00)

Offerta minima: Euro 71.718,75 (75% del prezzo base)

Eventuale rilancio minimo: Euro 1.912,50 (2% del prezzo base)

La relazione di consulenza tecnica evidenzia: poiché la concessione edilizia è scaduta, le opere non sono completate e presentano variazioni rispetto al progetto approvato, l'acquirente dovrà richiedere nuova autorizzazione o DIA per il completamento. Le irregolarità edilizie riscontrate riguardano: ridistribuzione degli spazi interni e completamento delle opere, quindi anche il certificato di agibilità e completamento della catastazione, perché la villetta è solo inserita in mappa, non essendo completata la costruzione, l'immobile è privo delle planimetrie catastali, il costo presunto di tali adempimenti è di circa € 10.640,00. L'immobile è privo di attestato di certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

L'immobile di cui al superiore lotto è meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto reperibile sul sito Internet www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it, che dev'essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre **le ore 12 del giorno 26/11/2020**, nei locali dell'Associazione S.A.P.A.I.M., siti in Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Via Papa Giovanni XXIII n. 110 p. 3 e nel rispetto dei giorni di apertura al pubblico (giovedì dalle 16.00 alle ore 18.30; in ogni caso, nel giorno precedente la vendita l'ufficio rimarrà aperto dalle ore 10.00 alle ore 12.00). Il professionista delegato potrà essere contattato al n. 3209430050 e tramite pec all'indirizzo stefania.calabro@pec.giuffre.it.

L'offerente dovrà presentare una dichiarazione - in regola con il bollo e sottoscritta personalmente - contenente, a pena di inefficacia, le seguenti indicazioni:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); copia carta di identità e del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati; l'avvocato, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare, nei tre giorni successivi alla

vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando procura speciale notarile di data anteriore o contestuale alla vendita; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato.

Per società ed altri enti l'offerta deve essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza, indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese (se la società ne sia provvista), codice fiscale e partita IVA. All'offerta devono essere allegati: copia dell'atto costitutivo, visura camerale aggiornata attestante i poteri e le cariche sociali, copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento del legale rappresentante.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con l'indicazione del numero del lotto se la vendita avviene per lotti;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta (**è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base**), del tempo e modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

d) il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese e degli oneri fiscali conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni;

e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita;

f) l'espressa dichiarazione, agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. 192/005 e s.m.i., di essere edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando 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,

g) **un assegno circolare** non trasferibile (intestato al professionista delegato seguito dal numero della procedura) **per cauzione, in ragione di non meno del 10% del prezzo proposto.**

Ove l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box), posti in vendita dalla medesima procedura nella stessa seduta, potrà fare un'unica offerta, valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare, però, uno solo dei beni indicati e con versamento di una sola cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore. In tal caso l'offerente, che all'esito dell'apertura delle buste dovrà specificare per quale lotto intende partecipare, ove si aggiudichi uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori beni.

L'offerta (cui dovrà essere allegata copia dei documenti da depositare) dovrà essere presentata entro le ore 12 del giorno precedente la vendita, nei locali dell'Associazione S.A.P.A.I.M. sopra descritti, in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotate, a cura del professionista ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, le generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

All'interno della predetta busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, di importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, intestato al professionista delegato, seguito dal numero della procedura.

Le condizioni di validità e di efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dagli artt. 571 e ss c.p.c., cui si rinvia espressamente.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Le buste contenenti le offerte di acquisto, pervenute nei termini e con le modalità predette, saranno aperte dal professionista delegato il giorno **27/11/2020 ore 10,30 e ss.**, nei locali dell'Associazione S.A.P.A.I.M.; sarà ammessa la presenza dei soli offerenti per il bene oggetto delle offerte da esaminare; l'offerente è tenuto a presentarsi nella data fissata per la vendita; in caso di mancata presentazione, e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e segg. c.p.c.

In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso del prezzo base) si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che, nel tempo stabilito preventivamente dal delegato, vi siano ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, il bene si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta; ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo,

delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se le offerte sono tutte equiparabili, il bene si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

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

Nel termine perentorio di **centoventi giorni dalla vendita**, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, a mezzo di assegno circolare non trasferibile, intestato al nominativo del professionista delegato, seguito dal numero della procedura.

Entro lo stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo di spese necessarie per il trasferimento (registrazione, voltura catastale, trascrizione), che il delegato alle operazioni di vendita avrà cura di comunicare a mezzo raccomandata, salvi conguaglio e conteggio finali. Si avvisa, altresì, che ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà la somma già versata a titolo di cauzione, nella misura pari al 10% del prezzo offerto, che verrà incamerata dalla procedura.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c., potrà versare il prezzo facendo ricorso a mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Quando ricorrono giustificati motivi, potrà essere consentito il versamento 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 Euro 60.000,00 ed esclusi i casi di pagamento con ricorso al credito di istituti autorizzati.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca, iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs.vo 10/09/1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs.vo, entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo così come indicata dal professionista delegato, nonché versare l'eventuale residuo mediante bonifico sul c/c e/o libretto bancario della procedura o con assegno circolare; contestualmente l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito o altro documento contabile equipollente (ricevuta dell'avvenuto bonifico bancario, ecc.).

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di impianti in conformità 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. **Per i fabbricati in cui sono riscontrabili abusi edilizi si avvisa che 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,** purché venga presentata domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da qualsivoglia formalità pregiudizievole su di esso gravante. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura del professionista delegato ed a spese della procedura; se occupato dal debitore o a terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese connesse al trasferimento, alla sua registrazione, trascrizione, voltura (ed in genere ogni onere fiscale derivante dalla vendita) e i relativi compensi per il professionista delegato limitatamente a tali attività nella misura dovuta per legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 490 c.p.c., i dati relativi alla vendita che possono interessare il pubblico saranno inseriti sul quotidiano **“Gazzetta del Sud”**; inoltre, il primo venerdì successivo detta pubblicazione, i predetti dati verranno pubblicati sull'inserito settimanale **“Gazzetta Avvisi”**, nonché su **Newspaper e Newspaper Aste digitale**.

La relazione di stima ed il presente Avviso saranno pubblicati sul sito **www.tribunale.barcellona Pozzo digotto.giustizia.it** e **www.astalegale.net**, oltre che sul portale delle vendite pubbliche e **www.venditegiudiziali.it**

In ogni caso, la relazione di stima è depositata agli atti e potrà essere consultata a richiesta degli interessati presso la sede dell'Associazione sopra indicata.

Il professionista delegato è pure custode del compendio immobiliare oggetto di vendita, il quale potrà essere visitato, previo appuntamento da concordare telefonicamente al n. 3209430050.

Tutte le attività da compiersi in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso la sede dell'Associazione S.A.P.A.I.M., sita nella Via Papa Giovanni XXIII n. 110 p. 3 Barcellona Pozzo di Gotto (Me).

Le parti e gli interessati possono proporre reclamo avverso gli atti del professionista delegato con ricorso al Giudice dell'Esecuzione, il quale provvede con ordinanza; il ricorso non sospende le operazioni di vendita salvo che il Giudice, concorrendo gravi motivi, disponga la sospensione.

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

Barcellona Pozzo di Gotto, 26.07.2020

Il delegato alla vendita
Avv. Stefania Provvidenza Calabrò