

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

Sezione esecuzioni immobiliari

Nota di comunicazione esito vendita e deposito documenti

Il sottoscritto Avv. Santo Napoli, nella qualità di Custode giudiziario e di delegato alle operazione di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 30/2024 R.G. Es. Imm. promossa da Banca Mediolanum S.p.a contro [REDACTED] + 1, espone quanto segue:

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è sito nel Comune di Montalbano Elicona (ME) ed è censito in catasto fabbricati Foglio 32, particella 612, natura A4, classe 3, consistenza 4,5 vani, totale: 82mq escluse aree scoperte 77 mq Rendita catastale Euro 195,22 indirizzo Via Napoleone Bonaparte n.37 Piano T-1-2.

A seguito del conferimento dell'incarico, disposto con rordinanza del 10.12.2024, lo scrivente ha puntualmente avviato tutte le attività preordinate alla vendita del bene.

In un arco temporale di circa un anno e mezzo, sono stati esperiti quattro distinti tentativi di vendita senza incanto, applicando i ribassi di legge previsti per favorire l'aggiudicazione.

Nello specifico, il primo tentativo di vendita è stato esperito in data 16.04.2025 partendo dal valore di stima di € 37.200,00 e da un'offerta minica di € 27.900,00. Nonostante la regolarità delle forme di pubblicità e l'ampia visibilità data alla procedura, l'esperimento è andato deserto.

Identica sorte hanno subito i successivi tentativi, svoltisi rispettivamente in data 04.07.2025, al prezzo base di € 27.990,00 ed offerta minima di € 20.925,00, e in data 19.12.2025 al prezzo base di € 20.925,00 ed offerta minima di € 15.693,75.



Un quarto tentativo di vendita è stato esperito il giorno 24.04.2026, senza tuttavia suscitare anche in quest'ultima occasione l'interesse di alcun potenziale acquirente, tant'è che è rimasto DESERTO sebbene il prezzo base fosse già sceso alla somma di € 15.693,75, con un'offerta minima fissata in soli € 11.770,31. L'assenza di offerte non appare riconducibile a carenze informative o vizi della procedura, che si è svolta nel pieno rispetto dell'ordinanza di delega. La ragione del persistente insuccesso va ricercata, ad avviso dello scrivente, nel concorso di fattori strutturali e logistici. Da un lato, l'immobile si presenta in uno stato di conservazione decisamente precario, tale da richiedere interventi di ristrutturazione i cui costi eccedono probabilmente il valore finale di mercato del cespite.

Dall'altro lato, incide pesantemente la collocazione geografica. Infatti, pur essendo un borgo di pregio storico, Montalbano Elicona soffre delle dinamiche tipiche dei piccoli centri montani soggetti a progressivo spopolamento. La carenza di infrastrutture di collegamento rapido e la limitata offerta lavorativa locale rendono l'acquisto di un immobile da ristrutturare in tale area un'operazione priva di attrattiva economica per il mercato attuale.

Considerato l'esito dell'ultimo tentativo di vendita, un eventuale quinto esperimento comporterebbe la fissazione di un prezzo base inferiore ad € 15.000,00.

Ciò premesso, lo scrivente rimette le parti innanzi all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, affinché possa valutare l'ipotesi di antieconomicità di un ulteriore tentativo di vendita.

Il sottoscritto deposita in allegato copia della seguente documentazione:

1) Avviso di vendita delegata già affisso all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G. in data 17.02.2026;



2)Verbale di vendita senza incanto senza offerte redatto e sottoscritto in data

24.04.2026;

3)Relazione di vendita – gara telematica del 24.04.2026;

4)LOG della vendita;

5)Certificato_publicazione_1426907_20260504130830;

6)Giustificativi pubblicità;

Barcellona P.G. 04.05.2026

Avv. Santo Napoli

