Avv. Francesca Genovese
Via Operai, 102 - 98051 Barcellona P.G.
Tel 0909701612 fax 0909704705
Mail avvfgenovese@comsiravvocati.it

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
Procedura Esecutiva n. 45/2024 R.G.Es. Imm.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

L'Avv. Francesca Santina Genovese, con studio in Barcellona P.G., Professionista Delegato alle operazioni di vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 45/2024 R.G.Es. Imm. del Tribunale di Barcellona P.G.
Vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c, emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Lo Presti il 14.10.2025, con cui è stata disposta la vendita sincrona telematica
Ritenuto necessario procedere alla vendita senza incanto con modalità telematiche (Vendita sincrona telematica) dei beni immobili di seguito indicati, con gara in caso di più offerenti
Vista l'ordinanza di proroga delle operazioni delegate di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Gaetano Volpe il 18.08.2026
Visto l'art. 569 c.p.c. e ss.

AVVISA

Che il giorno **15 gennaio 2027 alle 17:00,** tramite il gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
con modalità telematica sincrona

Dei seguenti beni immobili

LOTTO UNO in Comune di Montalbano Elicona (ME), S.P. 110, frazione c.da Milizzo
Villa singola della superficie commerciale di **180,00** mq circa, composta da un piano terra e un piano seminterrato indipendente collegato da una scala esterna. Il piano terra è costituito da soggiorno, cucina, due camere, due bagni; il piano seminterrato è costituito da cucina, soggiorno, due camere In Catasto Fabbricati al foglio 50 particella 182 categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 357,90, indirizzo catastale: c/da Milizzo, piano: S-T
Terreno agricolo, su cui insiste il corpo scala esterno che permette l'accesso al piano seminterrato. In catasto terreni al foglio 50 particella 188, qualità/classe Pascolo 3, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01. L'immobile è libero.
Valore perizia € 113.232,00
Prezzo Base € 84.924,00
Offerta Minima (75%) € 63.693,00 Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00

LOTTO SETTE in Comune di Montalbano Elicona (ME), S.P. 110, frazione c.da Milizzo
Terreno agricolo, della superficie commerciale complessiva di **2.525 mq** costituito da due porzioni di terreno confinanti a nord-ovest di cui 1.120,00 mq di forma Trapezoidale. In catasto terreni: al foglio 50 particella 24, porzione AA, qualità/classe Noccioleto 4, superficie 700, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 2,35 €; foglio 50 particella 24 porzione AB, qualità/classe Seminativo 5, superficie 420, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,35 €. e 1.405,00 mq forma Rettangolare. In catasto terreni: foglio 50 particella 25 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe Noccioleto 4, superficie 1200, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 4,03 €; foglio 50 particella 25, porzione AB, qualità/classe Seminativo 5, superficie 205, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,17 €. Il terreno presenta un'orografia Declivio accentuato, una tessitura prevalente, incolto con presenza di noccioleti. La particella 25 si affaccia sulla strada provinciale 110 da cui si accede, mentre la particella 24 non ha altro accesso se non attraverso la part. 25.
Valore perizia € 7.575,00
Prezzo Base € 5.682,00
Offerta Minima (75%) € 4.262,00 Rilancio minimo in caso di gara € 100,00

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dall'Arch. Lucia Colosi il 10.12.2025, allegata al fascicolo della procedura esecutiva, reperibile sui siti *www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it*, sito *www.astalegale.net* nonché sul *portale delle vendite*

pubbliche del Ministero della Giustizia o presso lo studio del professionista delegato alla vendita, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che riguarda la descrizione e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

1. Come partecipare

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con modalità telematica** entro e non oltre le ore 12.00 del 11 gennaio 2027 (quarto giorno precedente la vendita).

L'offerta deve essere redatta mediante 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 (ore 12.00 del 11/01/2027). 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.

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

L'offerta deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, eccetto il caso di persona munita di procura), fotocopia del documento di identità dell'istante e della tessera sanitaria. 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 è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare che dovrà essere allegata; quando l'offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri. Quando l'offerta è 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 a mezzo di normale casella di posta elettronica. La procura deve essere redatta da notaio nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. È sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di Avvocato, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.
- l'indicazione del numero della procedura e del Professionista Delegato alla vendita;
- l'indicazione del lotto di riferimento, ove vi siano più lotti, e dei dati catastali del bene per il quale è proposta l'offerta;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta come sopra indicato (sarà pertanto valida l'offerta che indichi un prezzo almeno pari al 75% del 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;
-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;
-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove 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 e 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 di qualificazione energetica, manifestando di 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 sito http://pst.giustizia.it "Pagamenti di marche da bollo digitali", secondo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata all'offerta.
Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia dell'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 tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Tyche Bank S.p.A., filiale di Barcellona P.G., **intestato "PROCEDURA ES. IMM. N. 45/2024 TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO" IBAN IT24J0342682070CC0020013213** Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione- proc. esec. n. 45/2024 R.G.Es – lotto n…. professionista delegato Avv. Francesca S. Genovese". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, nella tendina "altro".
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 a esclusivo carico dell'offerente.

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 **15 gennaio 2027 alle ore 17:00,** 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 ovvero all'indirizzo PEC utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali di accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
L'offerta non è efficace:
- se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;
- se il prezzo offerto è inferiore al 75% del prezzo base come sopra indicato per ciascun lotto;
- se l'offerente presenta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Terminato l'esame delle offerte
- qualora sia pervenuta un'unica offerta valida e ricorrano 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 per la gara, 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 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'ultimo rilancio valido sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo dell'offerta migliore è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso, non si darà luogo all'aggiudicazione ma si procederà all'assegnazione al creditore istante.
Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato valuterà se disporre l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. Nel caso di offerte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.
Entro quarantotto ore lavorative dal termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario (sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto. 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 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 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 immediatamente comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

*****

Terminata la gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

Versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, nel termine perentorio di **120 giorni** dall'aggiudicazione o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, dovrà versare il saldo prezzo, mediante le medesime modalità previste per il versamento della cauzione ovvero - nel caso in cui vi sia creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito - secondo le modalità di cui all'art. 41 del D. Lgs. 385/93.
Nello stesso termine dovrà versare la somma necessaria a titolo di diritti e spese di trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale, ecc.), salvo conguaglio e conteggio finale con le stesse modalità previste per il versamento del prezzo
In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà la somma già versata a titolo di cauzione, che verrà incamerata dalla procedura; in tal caso il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp.att. c.p.c.
È possibile rateizzare il prezzo (se 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.
L'aggiudicatario potrà avvalersi di particolari agevolazioni di tipo fiscale
Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.586 c.p.c.
Tutte le attività da compiersi in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ai sensi degli artt.571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal 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 GENERALI DELLA VENDITA

- **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- **la vendita è a corpo** e non a misura e, di conseguenza, 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; 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 dall'eventuale necessità di adeguamento 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 e comunque 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 Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti, domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- **l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri**, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 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 nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, **dispenserà 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 tale incombenza**.**
- se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario. salvo espresso esonero

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito ufficiale del tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto all'indirizzo *www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it*, sul sito *www.astalegale.net* e sul *Portale delle Vendite Pubbliche* del Ministero della Giustizia.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese annesse e connesse al trasferimento dell'immobile, alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, e in genere ogni onere fiscale derivante dalla vendita, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 comma settimo D.M. 227/2015

La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA': Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G. e pubblicato, per estratto, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul quotidiano online *Tempo Stretto*", su "*Newspaper Aste*" formato cartaceo e *Newspaper Aste Digitale*, sulle pagine *Facebook* e *Instagram* curate da Astalegale.net, sul sito internet *astegiudiziarie.it*, sui siti internet "*subito.it*", *"casa.it"* e "*idealista.it*," nonché integralmente, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di delega, sul sito internet ufficiale del Tribunale di Barcellona P.G. *www.tribunale.barcellonapozzodigotto.giustizia.it*, e nonché sul sito *www.astalegale.net* e sul *Portale delle Vendite Pubbliche* del Ministero della Giustizia.

MAGGIORI INFORMAZIONI potranno essere assunte presso il Custode Giudiziario Avv. Francesca Genovese tel. 0909701612 fax 0909704705 e-mail: avvfgenovese@comsiravvocati.it.

Gli immobili potranno essere visionati, previo accordo telefonico o richiesta tramite mail, con il custode giudiziario. Per tutto quanto non specificamente previsto, si applicano le norme di legge, alle quali espressamente si rinvia.

Barcellona P.G. lì 9 ottobre 2026

Il professionista delegato
Avv. Francesca Santina Genovese

Avv. Francesca Santina Genovese