

Proc. Es. n. 60/2021 R.G.Es. Imm.

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giuseppe Lo Presti**

Custode Giudiziario: **Avv. Luigi Tinuzzo**

Delegato alla vendita: **Avv. Luigi Tinuzzo**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Luigi Tinuzzo, vista l'ordinanza in data 22.9.2022 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Barcellona P.G. dott. Giuseppe Lo Presti, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 60/2021 R.G.E. Imm.;

considerato che occorre fissare un ulteriore tentativo di vendita dopo quello andato deserto lo scorso 24.1.2025 secondo quanto disposto dal G.E. con provvedimenti del 10.3.2025, del 14.5.2025 e del 10.6.2025,

AVVISA

che il giorno **24 ottobre 2025 alle ore 16.30**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita **senza incanto** tramite il gestore delle vendite telematiche Astalegale.net S.p.A. (con la modalità della gara telematica sincrona) dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Vittoria Cusumano ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO:

- **Piena proprietà di un fabbricato a 4 elevazioni f.t. sito nel Comune di Gualtieri Sicaminò, via Duca n. 91**, censito in Catasto al foglio 4, part. 2291, sub.2, cat. A/2, cl. 2, 5 vani, r.c. Euro 170,43.

L'immobile, della superficie commerciale complessiva di mq 148 ca., ha accesso diretto dalla via Duca: al piano terra è presente solo il vano scala che permette l'accesso all'unità abitativa che si sviluppa in altezza; al piano primo sono presenti due vani adibiti rispettivamente a cucina/soggiorno e ripostiglio ed un ampio disimpegno; al piano secondo sono presenti camera da letto, ripostiglio, wc ed un piccolo corridoio di disimpegno che porta ad un balconcino prospettante la via Duca; il piano terzo è costituito dal lastrico solare di copertura.

L'immobile risulta, secondo la perizia, essere stato edificato negli anni '50 e dunque in data antecedente all'1.9.1967. Agli atti del comune di Gualtieri Sicaminò in relazione all'immobile di che trattasi è presente una D.I.A recante per oggetto: "Progetto per il frazionamento - nell'ambito di una divisione ereditaria - di un fabbricato per civile abitazione a tre elev. f. t. sito in via Duca n. 91-93, con costituzione di due unità immobiliari per civile abitazione".

Prezzo base d'asta ribassato:	Euro	21.937,80
Offerta minima ai sensi dell'art. 571 2° comma c.p.c.:	Euro	16.453,35
Rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti:	Euro	1.000,00



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Modalità di partecipazione

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in regola con il bollo (da versarsi con modalità telematica, allegando la ricevuta all'offerta trasmessa alla PEC ministeriale) entro e non oltre le ore 12.00 del quarto giorno antecedente la data di convocazione telematica sopra indicata, e dunque entro le ore 12.00 del 20.10.2025 nella forma di proposta irrevocabile di acquisto mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN-VIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Poiché il G.E. ha determinato, ex art. 591 comma 2 c.p.c., in giorni 45 il termine entro cui potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., si stabilisce che le stesse andranno proposte a decorrere dal 45° giorno antecedente la data di scadenza di cui sopra, e dunque dall'8.9.2025 fino al 23.10.2025.

Nell'offerta andranno indicati cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerta fosse presentata da più soggetti, occorrerà allegare copia anche per immagine della procura speciale rilasciata al soggetto titolare della casella PEC da cui viene trasmessa la domanda di partecipazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c., ed in tal caso la riserva di nomina dovrà essere espressa già nella domanda di partecipazione. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- il numero della procedura esecutiva, l'Ufficio giudiziario presso la quale la stessa pende, i dati identificativi e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato come base d'asta**, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni (termine massimo, salva la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore);
- l'indicazione dell'importo della cauzione versata con le modalità di cui si dirà appresso, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato,

con la specificazione dell'IBAN del conto corrente da cui proviene lo stesso bonifico;

- l'indicazione 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 successive comunicazioni;
- un recapito di telefonia mobile per le previste comunicazioni anche tramite SMS;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale - la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.

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 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, **con avvertimento che il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12 comma 5, 2° periodo D.M. 32/2015).**

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.

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 minimo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua **tramite bonifico bancario sul conto della procedura (intestato a Proc. Esec. Imm. n. 60/2021 Trib. di Barcellona), con IBAN: IT52 0034 2616 500C C001 0004 059**. Il bonifico dovrà contenere la causale: "Versamento cauzione - Proc. n. 60/2021 - Prof. Deleg. Avv. L. Tinuzzo". 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 ac-

creditato 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.

In caso di rifiuto all'acquisto dopo l'aggiudicazione definitiva, la cauzione versata verrà in ogni caso trattenuta dalla procedura.

4) Assistenza

L'utente potrà ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 02.80030011 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, 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.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

Si precisa che il Professionista delegato ha piena facoltà di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche se vi fosse un unico offerente, salvo il caso di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c.

L'offerente è tenuto a partecipare, mediante connessione telematica, all'asta: tuttavia in caso di mancata presenza, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente assente.

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'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.

Si precisa che in caso di mancata adesione alla gara degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente: nel caso di offerte di pari importo, e con eguale termine previsto per il pagamento del saldo ed importo della cauzione, tale verrà considerato quello che avrà presentato la domanda per primo.

Se tuttavia il prezzo offerto all'esito della gara sarà inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e risulta presentata nei termini domanda di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si farà luogo alla vendita ed il Professionista delegato provvederà all'assegnazione del bene al creditore istante al prezzo base d'asta.

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 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 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) Versamento del saldo prezzo

Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, salva la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo, qualora maggiore o uguale ad Euro 60.000,00, e delle spese in 12 rate mensili di uguale importo, la prima da versare entro 30 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

Nel medesimo termine andranno versate con le stesse modalità le imposte e le altre spese (ivi compresi gli onorari) conseguenti al trasferimento, che saranno quantificati e comunicati dal Professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo o delle spese, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esenta comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode giudiziario.

Ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ove consentito, potrà ricorrere alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso la sede dell'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.).

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita Avv. Luigi Tinuzzo, presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, Corso Cavour, n. 206 is. 371 (tel./fax 090.6012019 - tel. 090.6010161; e-mail: avdmessina@gmail.com; l'ufficio è aperto al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì non festivi dalle ore 16.00 alle ore 19.00).



Il presente avviso verrà affisso all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G. per almeno tre giorni consecutivi e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche. Verrà inoltre pubblicato sulla rivista "Newspaper Aste" (sia in formato cartaceo che digitale) e sui siti internet www.tribunale.barcellonaozodigotto.giustizia.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.kijiji.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.tempostretto.it a cura della soc. Astalegale.net S.p.A. Verrà inoltre pubblicato, secondo quanto previsto dal G.E. nell'ultimo provvedimento del 10.6.2025 sulle pagine *Facebook* ed *Instagram* curate da Astalegale.net e dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Barcellona P.G.

Messina, 16 giugno 2025



Il Professionista delegato
Avv. Luigi Tinuzzo

