

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare N. 76/2023  
AVVISO DI VENDITA DELEGATA telematica sincrona  
II Esperimento  
( art. 490, 570, e 591bis cpc)

Il sottoscritto Professionista Avv. Alessandra Maio , professionista delegato alla vendita dal G.E. Dott. Giuseppe Lo Presti del Tribunale di Barcellona P.G., con provvedimento del 26.11.2024 che autorizza la vendita del compendio immobiliare pignorato nel procedimento esecutivo n. 76/2023 R.G. considerato che la precedente vendita è andata deserta per i lotti di cui al presente avviso, visto l'art. 490 del codice di procedura civile

## AVVISA

che in data 23 Gennaio 2026 alle ore 16:00 innanzi al professionista delegato Avv. Alessandra Maio , nei locali Via Crocieri 43 d Torregrotta (ME) ,piano terra avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità Telematiche**  
**Vendita sincrona telematica**

**LOTTO 1 di cui 1A in perizia, immobile sito in Comune di terme Vigliatore Via Maceo 44-46, frazione C/da MACEO, zona B3, libero**

1/1 di piena proprietà di imm. per civile abitazione , 92,00 mq . piano terra di fabbr a due el .ft , id in cat.al Fg.6 Part.189 sub 1 categoria A/2 classe 4, ,consist. 4,5 vani r. c. 185,92 Euro., Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1967 , nel 1968 è stato presentato al Comune di Terme Vigliatore , un progetto di sopraelevazione e modifiche interne approvato in data 11/05/1968 .L'appartamento, presenta divisioni interne non conformi alla planimetria depositata all'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore, ed è composto da un ingresso soggiorno con camino , una zona pranzo, un corridoio, due camere , una cucina e un bagno, è inoltre dotato di un piccolo cortile retrostante collegato al terreno di 60 mq facente parte dello stesso lotto.

Difformità interne non conformi alla planimetria ma regolarizzabili

Valore di perizia €. 39.588,00

Prezzo base 29.691,00

Offerta minima: (75% del prezzo base) €.22.628,25

rilancio minimo in caso di gara: €. 900,00

\*\*\*\*\*

**Lotto 2 di cui 1C in perizia, terreno artigianale, agricolo sito nel Comune di TERME VIGLIATORE Via Maceo 44-46, frazione C/da MACEO, ricadente in zona B3 libero.**

Terreno della superficie commerciale di 60,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Piccolo appezzamento di terreno, pianeggiante a forma trapezoidale confinante con l'immobile a piano terra (corpo A immobile di cui al lotto 1 ) e collegato ad esso tramite un portone in ferro. La particella in oggetto ricade in zona B3 (Tessuti urbani di margine e completamento) e viene Identificato catastalmente al fg. 6 part. 1548 (catasto terreni), partita 19901, qualità/classe AGRUMETO CL.2, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 2,32 €, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 08/03/1989 (n.87.F01/1984)

Valore di perizia €. 3.000,00

Prezzo base : 2.250,00

Offerta minima: (75% del prezzo base) €. 1.687,50

rilancio minimo in caso di gara: €.70,00

Nessuna difformità

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3 di cui 2 A in perizia, Cantina, sita nel Comune di Terme Vigliatore in Via IV Novembre ang. Via 1 Maggio Categoria F/3 , occupato .**

Piena proprietà di immobile destinato ad uso cantina sita in Terme Vigliatore sito via IV Novembre ang. via 1° Maggio, di 371,66 mq . L'immobile si trova ubicato al piano cantinato del fabbricato a 4 elevazioni fuori terra, id. al catast. al Fg.6 Part.1446 sub 2, categoria F/3 , con due zone totalmente indipendenti. . L'immobile risulta costruito nel 1973 con regolare concessione edilizia e ristrutturato nel 2004.

Il garage/deposito, al quale si accede direttamente dalla via IV Novembre tramite una rampa carrabile ,risulta diviso in due zone da un muro (non riportato nella planimetria di progetto e nella planimetria catastale. Le due zone risultano totalmente indipendenti, la zona destinata a garage per le auto dei residenti nel fabbricato, ha ingresso indipendente ed è collegata ai piani del fabbricato tramite vano scala e ascensore; la zona a Sud, destinata a magazzino/deposito dell'attività commerciale ubicata al piano terra dello stesso fabbricato di mq.275,00, ha ingresso indipendente, è costituita da un unico ambiente ed è collegata al piano terra (supermercato) tramite una scala interna. Allo stato attuale, la zona adibita a deposito è occupata dalla ditta che gestisce il supermercato con regolare contratto di affitto. Il fabbricato, edificato nel 1973 con regolare concessione edilizia e ristrutturato nel 2004.

Valore di perizia €. 107.038,08

Prezzo Base : €.80.278,56

Offerta minima: (75% del prezzo base) €.60.208,92;

rilancio minimo in caso di gara: €. 2.500,00

L'immobile presenta delle difformità ma regolarizzabili

\*\*\*\*\*

**LOTTO 7 di cui 2 E in perizia, immobile adibito a negozio, categoria C/1 sito TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, occupato .**

Piena proprietà di immobile di 410,06 mq, di un fabbricato a 4 elevazioni fuori terra. Si accede tramite una porta a vetri scorrevole automatica con sensore, è illuminato e aerato e ha due ingressi secondari ubicati nella strada privata accanto al fabbricato.

All'interno c'è una scala che collega il negozio con il piano cantinato dello stesso fabbricato che occupa una superficie di mq 4,37 e una zona servizi costituita da un disimpegno, due Wc e un WC per disabili, con un balcone di mq. 120,60 disposto lungo il perimetro dell'immobile. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ident. al catast. al fg. 6 part. 1446 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 413 mq, rendita 7.955,97 Euro, derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/07/2004 Pratica n. ME0129614 .

Valore di perizia €. 429.742,88

Prezzo base : €.322.307,16

Offerta minima: (75% del prezzo base) €.241.730,37;

rilancio minimo in caso di gara: €. 10.000,00

Immobile conforme

\*\*\*\*\*

**LOTTO 8 di cui 2 F in perizia , ZONA "B1" Terreno sito in TERME VIGLIATORE via IV Novembre ang. via 1° Maggio, gravato da servitù.**

Piena proprietà di terreno di 150,00 mq , pianeggiante di forma rettangolare, ident. al catast. al Fg. 6 Part.1468 qualità seminativo classe 1. La particella in oggetto confina a Sud con la via 1° Maggio, a Ovest con il fabbricato di cui fanno parte gli altri immobili del lotto 2, a Nord con fabbricato altra ditta e a Est con strada privata altra ditta. Il terreno ricade in zona B1 (Tessuti urbani saturi della città consolidata), si trova in zona centrale e allo stato attuale è adibito a strada privata a uso comune dei condomini del fabbricato e del supermercato a piano terra per carico e scarico merci, inoltre è gravato da servitù di passaggio sia pedonale che carrabile a favore del fabbricato posto a Nord e di proprietà di terzi.

Valore di perizia €.5400,00

Prezzo base : €.4050,00

Offerta minima: (75% del prezzo base) €.3.037,50

rilancio minimo in caso di gara: €. 150,00

\*\*\*\*\*

**LOTTO 12 di cui 3 D in perizia , appartamento sito in TERME VIGLIATORE via IX Censimento , frazione C/da MACEO, Cat. F/3 libero .**

Piena proprieta' di immobile di 134,35 mq ubicato al piano terzo del fabbricato id. catast. al Fg. 5 Part.1377 sub 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, derivante da Variazione del 03/11/2010 , pratica N. ME0353764 , edificato con C.E. del 1992.. E' composto da un ingresso , un a zona pranzo-soggiorno , una cucina , una camera da letto matrimoniale, 2 camere , un disimpegno e un bagno, inoltre dotato di un balcone coperto lato sud est di mq 21,00 .

Valore di perizia €. 89.298,45

Prezzo base : €. 66.973,83

Offerta minima: (75% del prezzo base) €. 50.230,37

rilancio minimo in caso di gara: €. 2.000,00

Immobile è dotato di impianti non a norma per il resto non presenta difformità catastali e urbanistiche .

\*\*\*\*\*

**LOTTO 16 di cui 5 in perizia terreni agricoli in Terme Vigliatore composto da 12 particelle di terreno di complessivi 11.980,00 mq. Via Stretto II MACEO frazione C/da MACEO, occupato da regolare contratto di affitto.**

Piena Proprieta' di terreno agricolo di 2.530,00 mq pianeggiante a forma di poligono, individuato catastalmente al fg.6 Part. 55, VIGNETO Classe 2 zona agricola E1, prevalentemente sabbiosa, luminoso ma non panoramico.

Piena Proprieta' di terreno agricolo di 1.400,00 mq , pianeggiante a forma rettangolare della superficie catastale di mq. 1.400,00 id. al catast. al fg.6 Part. 91 qualità CANNETO Classe 1, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 10,85 €, derivante da impianto meccanografico del 22/05/1978.

Piena proprietà di terreno agricolo, di 1.240,00 mq , pianeggiante a forma rettangolare, ident. in catast al fg.6 Part. 234 qualità ULIVETO Classe 2. Trattasi di particella interclusa, confina a Nord con la particella 622 a Ovest con la particella 239, a sud con terreno altra ditta e a Est in parte con la particella 55 e in parte con la particella 1287.

Piena proprieta' di terreno agricolo di 880,00 mq, id. in catast.al Fg. 6 Part.239, trattasi di particella interclusa , confina a nord con la particella 623, a Ovest e a Sud con terreno di altra ditta a Est con la 234, qualità Vigneto \_Ulivato Classe 2 ,reddito agrario 3,18€, reddito dominicale 8,18 €, derivante da impianto meccanografico del 22/05/1978, di forma rettangolare con una tessitura prevalentemente sabbiosa.



Piena Proprietà di terreno agricolo di 1.430,00 mq, pianeggiante a forma rettangolare, id. al catast. , al fg.6 Part. 622 qualità ULIVETO Classe 2 reddito agrario 6,65 € , reddito dominicale €9,23 di forma rettangolare e tessitura prevalente sabbiosa.

Piena Proprietà di terreno agricolo di 970,00 mq, agricolo pianeggiante a forma rettangolare, luminoso ma non panoramico, id. in catast. al fg.6 Part. 623 qualità VIGNETO-ULIVETO Classe 2, reddito agrario 3,51€, reddito dominicale 9,02 €, derivante da impianto meccanografico del 22/05/1978, particella interclusa, confina a Nord e a Ovest con terreno altrui, a Est con la particella 623, a sud con la particella 239.

Piena Proprietà di terreno agricolo di 440,00 mq a forma rettangolare, e sabbioso id. al catast. al fg.6 Part. 1287 qualità CANNETO Classe 1, particella interclusa, confina a Nord con la particella 91, a Ovest con la particella 234, a Sud e a Est con la particella 55.

Piena Proprietà di terreno agricolo di 2.439,00 mq, id. in catast. al fg.6 Part. 2547 qualità ORTO IRRIGUO Classe U, superficie 2439, reddito agrario 37,79 € reddito dominicale 96,99 €, derivante da frazionamento del 18/01/2021, pratica n. ME0006547, luminoso ma non panoramico, una tessitura prevalente sabbiosa.

Piena Proprietà di terreno agricolo di 55,00 mq pianeggiante a forma rettangolare che comprende la strada di accesso al lotto in oggetto, della superficie catastale totale di mq.55,00. Le particelle 2548-2549-2550-2551 sono state oggetto di una scrittura privata stipulata il 10/07/2021 e registrata il 30/07/2024 al n. 950 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate, in cui il confinante del lotto, cede la comproprietà a titolo di permuta delle particelle 2525 e 2526 al fine di allargare la strada di accesso al fondo e in cambio viene ceduta la comproprietà delle particelle 2550 e 2551 (parte della strada di accesso al fondo) e la piena proprietà delle particelle 2548 e 2549. Il lotto di cui sopra comprende le particelle individuate come seguono :

Foglio 6 Part. 2550 qualità Orto Irriguo . superficie 8, reddito agrario 0,12€, reddito dominicale 0,32 €, derivante da frazionamento del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547.

Foglio 6 Part. 2551( ex 1289) qualità Orto Irriguo . superficie 47, reddito agrario 0,73€, reddito dominicale 1,87 €, derivante da frazionamento del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 .

Piena proprietà di Terreno agricolo di 203,00 mq , a forma rettangolare pianeggiante, le particelle 2548-2549-2550-2551 sono state oggetto di una scrittura privata stipulata il 10/07/2021 e registrata il 30/07/2024 al n. 950 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate , in cui viene ceduta la comproprietà a titolo di permuta delle particelle 2525 e 2526 al fine di allargare la strada di accesso al fondo in cambio viene ceduta la comproprietà delle particelle 2550 e 2551 e la piena proprietà delle particelle 2548 e 2549.

Il lotto viene catastalmente individuato come segue :

Foglio 6 Part. 2548(ex 1289)(catasto terreni) , partita 20939, qualità Orto Irriguo . CI.U, superficie 121, reddito agrario 1,87 €, reddito dominicale 4,81 €, derivante da frazionamento del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 presentato il 18/01/2021 ( n. 6547.1/2021) .

Foglio 6 Part. 2549 ( ex 1289) (catasto terreni) , qualità Orto Irriguo . CI.U, superficie 87, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 3,46 €, derivante da frazionamento del 18/01/2021 Pratica n. ME0006547 in atti dal 18/01/2021 ( n. 6547.1/2021) .

Il terreno presenta una forma rettangolare con una tessitura prevalentemente sabbiosa.

Valore di perizia €. 171.792,00

Prezzo base : €. 128.844,00

Offerta minima: (75% del prezzo base) €. 96.633,00

rilancio minimo in caso di gara: €.4.000,00

Destinazione d'uso; terreno agricolo occupato da regolare contratto di locazione insieme a tutte le particelle facenti parte del lotto 5 della perizia.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 18 di cui 6 B in perizia , terreno agricolo in TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, libero.**

Piena proprietà di terreno di 337,00 mq . pianeggiante di forma rettangolare, intercluso, id. al catast. al Fg. 6 Part. 373 qualità orto irriguo classe U consistenza: 337 mq. reddito agrario 5,22 €, reddito dominicale 13,49 €.

Trattasi di terreno pianeggiante rettangolare a tessitura prevalentemente sabbiosa, luminoso ma non panoramico e confinante con il rilevato stradale del cavalcavia (strada provinciale 90).

. Valore di perizia €. 3.033,00

Prezzo base €.3033,00

Offerta minima: (75% del prezzo base) €.2.274,75;

rilancio minimo in caso di gara: €.90,00

Destinazione d'uso : terreno agricolo libero

.....

\*\*\*\*\*

**Lotto 20 di cui 6 D in perizia, Terreno agricolo a TERME VIGLIATORE via Stretto II Maceo, frazione C/da MACEO, libero.**

Piena proprietà di terreno agricolo di 1.126,00 mq, ciascuno costituito dalle particelle individuate catastalmente come segue :

Fg. 6 Part. 2070, qualità/ classe Orto Irriguo C1 .U., superficie 24, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,96 €.

Fg. 6 Particella 2072. qualità/ classe Orto Irriguo C1 .U., superficie 1102, reddito agrario 17,07 € reddito dominicale 44,11 €.

Nel PRG ricade in zona E1 all'interno della linea di arretramento dell'autostrada.

Il terreno di forma rettangolare, è pianeggiante e totalmente recintato, e allo stato attuale è adibito a deposito e a parcheggio.

. Valore di perizia €. 15.201,00

Prezzo base ribassato:11.400,74

Offerta minima: (75% del prezzo base) €.8.550,56;

rilancio minimo in caso di gara: €. 350,00

Destinazione d'uso : terreno agricolo libero

\*\*\*\*\*

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Giulia Rigano, allegata al fascicolo della procedura indicata, e reperibile sul sito internet [www.tribunaledibarcellona.net](http://www.tribunaledibarcellona.net), che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Da detta consulenza si evince che gli immobili in essa richiamati sono tutti siti nel Comune di Terme Vigliatore, di cui la maggior parte adibiti a civile abitazione ed alcuni di essi allo stato rustico. Tra gli stessi, vengono individuate delle cantine e degli immobili adibiti a negozio (vedi lotto 2) occupato da regolare contratto di locazione.

Mentre i terreni anch'essi per lo più siti nel Comune di Terme Vigliatore sono in zona periferica con tessitura prevalentemente sabbiosa, e categoria E1.

I maggiori dettagli degli immobili e dei terreni vengono riportati nella perizia di stima allegata.

Per maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni rivolgersi al custode giudiziario, Avv. Sara Scalzo ( 090/9222066/ cell.348/8528432) e/o al delegato alla vendita Avv.Alessandra Maio (0909911368; 348/3454015 ) o mediante richiesta sul portale delle vendite pubbliche.

\*\*\*\*\*

I beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche sotto l'aspetto urbanistico e degli impianti, con pertinenze, accessori, azioni e ragioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura: possono esser visionati previa intesa con il custode giudiziario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese connesse al trasferimento, alla sua registrazione, all'integrazione della relativa provvista qualora l'anticipo versato non risulti sufficiente.

La vendita si effettua sulla base di offerte considerate valide ai sensi di legge.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ex art. 571 c.p.c. fatti salvi i casi espressamente contemplati al 3^ comma di detto articolo.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**1)COME PARTECIPARE.** Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate **esclusivamente con modalità telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del 19 Gennaio 2026.**

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale " offerta telematica", reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche ( indirizzo <https://pvp.giusyizia.it/pvp/>), accessibile tramite apposita funzione: INVIA

OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà, successivamente, essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ( [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" (quando il servizio diventerà disponibile) oppure, in mancanza di apposita casella, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

A tal proposito, per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'**offerente** (il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione) e del **presentatore** dell'offerta (il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata alla PEC del Ministero della Giustizia).

**Qualora le due figure coincidano**, l'offerente deve essere munito di casella di posta elettronica e di un dispositivo di firma digitale.

**Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una PEC**: l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta e gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore solo il mezzo di invio dell'offerta.

**Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente non è munito di firma digitale**: dovrà avvalersi di un avvocato, al quale dovrà conferire procura notarile redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato).

**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.

**Attenzione: le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta stessa (**ore 12:00 del 19 Gennaio 2026**); 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, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, deve contenere:**

A) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia del documento di identità dell'istante e del tesserino del codice fiscale del soggetto offerente.

In particolare:

- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato all'autorità dello Stato, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2 D.M. N. 32 del 26 febbraio 2015;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i dati del coniuge; invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- È sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'art. 579 c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione all'incanto;

B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

C) i dati identificativi della procedura e del lotto per il quale la domanda è presentata;

D) l'indicazione del professionista Delegato alla Vendita;

E) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

F) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base;

G) il termine per il versamento del saldo prezzo ( in ogni caso non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione);

H) l'importo versato a titolo di cauzione;

I) la data, l'orario e il numero di CRO o, comunque l'identificativo del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

J) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

K) 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) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

M) l'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;

N) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

O) L'eventuale manifestazione di volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva prevista dall'art. 585 cpc.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

1. Copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente ( da trasmettere come file allegato alla domanda , nella tendina "altro");
  2. Autodichiarazione dello stato civile da trasmettere, possibilmente, da trasmettere come file allegato alla domanda, nella tendina "altro";
  3. La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  4. La richiesta di agevolazioni fiscali ( c.d. Prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma settimo D.M. 227/2015);
  5. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge ( salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo );
  6. Se il soggetto è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  7. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  8. Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; Quando l'offerente è un cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno. In mancanza, l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il proprio paese di cittadinanza;
  9. Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- 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.
- 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, assieme all'offerta, nella pec di invio della busta telematica. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità della domanda, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo di quanto dovuto a tale titolo.

**L'offerta non è efficace:**

- Se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione;
- se è inferiore al 75% del prezzo base come sopra determinato per ciascun lotto;
- se l'offerente non presta cauzione secondo le modalità sopra indicate, in misura pari ad almeno un decimo del prezzo offerto.

**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**, preferibilmente con indicazione del lotto.

Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a Tribunale di Barcellona P.G. Proc. Es. NR 76/2023 R.G. Es. Imm.C/o Avv.Alessandra Maio, cod. IBAN iban. IT 96 Y0503682 290C C066 1341 970 intestato alla procedura, presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Milazzo (ME) Via dei Mille 30

Il bonifico dovrà contenere la causale " versamento cauzione -proc. Rg. Es. N. - Professionista Delegato Avv.Alessandra Maio ", preferibilmente con indicazione del lotto.

La copia della contabile del versamento deve essere allagata nella busta telematica contenente l'offerta nella tendina " altro".

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine di presentazione delle offerte (15/12/2025 Ore 12:00); 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 email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattando il call-center ai nr. 848780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

**5) ESAME DELLE OFFERTE. EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGIUDICAZIONE.**

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](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

**Giorno 23/01/2026, alle ore 16:00**, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "On Line".

Entro 30 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 per quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite 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 c.p.c..

Anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

**In caso di unica offerta:** se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo il disposto dell'art. 572, comma 3 c.p.c. e a condizione che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 del codice di procedura civile.

**Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide:** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto. Tra un rilancio dell'offerta (che deve essere almeno pari al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita) ed uno successivo potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) minuti. La



gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il suindicato tempo massimo( 3 minuti), senza che vi siano stati ulteriori rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente, che avrà fatto l'ultima offerta valida, sarà dichiarato aggiudicatario del bene

In assenza di adesione alla gara, il lotto si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta; al fine della individuazione della migliore offerta, si terrà conto, nell'ordine, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se le sono tutte equiparabili, allora il lotto si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

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 e si procederà all'assegnazione al creditore istante.

- 6) **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, 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 detta 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 un diverso giorno ed una diversa ora.

\*\*\*\*\*

7) **In caso di aggiudicazione.**

**Termine per il versamento del saldo del prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo al professionista delegato entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione, mediante assegno bancario circolare non trasferibile al medesimo intestato. Il professionista delegato curerà che le somme versate siano depositate sul corrispondente conto corrente già acceso.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., potrà alternativamente corrispondere il saldo prezzo mediante l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme corrisposte dall'istituto bancario in favore della procedura, con garanzia ipotecaria di prima grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso, nel decreto di trasferimento verrà indicato l'atto di finanziamento ed il conservatore dei registri immobiliari dovrà eseguire la trascrizione del decreto di trasferimento unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Il rischio di ritardi nell'erogazione del finanziamento è a carico dell'aggiudicatario, che non potrà addurli come causa giustificativa del proprio inadempimento.

**Oneri fiscali e spese di trasferimento:** l'aggiudicatario si farà carico di ogni onere fiscale derivante dalla vendita e delle spese per il trasferimento del bene (registrazione, trascrizione, voltura catastale etc.); pertanto, dovrà versare al professionista delegato – con le stesse modalità previste per il versamento del prezzo ed entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nell'eventuale termine minore indicato nella domanda di partecipazione) – la somma necessaria per farvi fronte, così come determinata dal professionista delegato, salvo conguaglio finale.

Inadempimento e decadenza: l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (ex art. 587 c.p.c.) se il prezzo e/o la somma dovuta a titolo di spese non sono depositati nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione.

**Possibilità di pagamento rateale:** quando ricorrono giustificati motivi, potrà essere consentito il versamento del saldo 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 € 60.000,00 ed esclusi i casi di pagamento con ricorso al credito di istituti autorizzati; la prima rata dovrà essere corrisposta entro trenta giorni dalla comunicazione del piano di ammortamento da parte del professionista delegato che provvederà in tal senso entro trenta giorni dall'aggiudicazione. Il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine comporterà, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita, a titolo di multa, anche delle rate già versate.

Qualora uno dei creditori agisca in virtù di un contratto di mutuo fondiario: l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che sarà comunicata dal delegato tempestivamente e, comunque, non oltre trenta giorni dall'aggiudicazione.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

\*\*\*\*\*

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata e integrata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, fermo il disposto dell'art. 2922 del codice civile.

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 e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere - ivi compresi 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

Agli effetti del D.M. 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 tali incombenze.

Qualora l'immobile sia stato costruito in violazione della normativa edilizia, l'aggiudicatario ha la possibilità, ove consentito, di ricorrere alla disciplina prevista



dall'art. 40 L. 47/85 e successive integrazioni e modificazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese e cura della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

#### PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Barcellona P.G. e pubblicato per estratto, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte sul quotidiano, su Newspaper Aste, su Newspaper Aste Digitale nei formati digitale e cartaceo, nonché integralmente sui siti internet [www.tribunaledibarcellonapozzodigotto.giustizia.it](http://www.tribunaledibarcellonapozzodigotto.giustizia.it), sul portale delle vendite pubbliche [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), e su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [subito.it](http://subito.it), sul quotidiano online Tempo Stretto, su instangram e Facebook. Su detti siti Internet potranno essere consultati: l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

Maggiori informazioni (anche con riferimento alle generalità del debitore) potranno essere assunte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Barcellona P.G., o presso lo studio della scrivente in Via Crocieri 43 d Torregrotta (ME) nei giorni di apertura al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 17.00 alle 19.00, o direttamente contattando il custode giudiziario Avv. Sara Scalzo cell. 348 8528432 nonché delegato alla Vendita Avv. Alessandra Maio reperibile nei giorni su indicati e al nr 3483454015, ed al quale bisogna rivolgersi in caso di eventuale visita dell'immobile.

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

**Barcellona P.G., addì 20 .10.2025**

**Il professionista delegato**  
**Avv. Alessandra Maio**

