

STUDIO LEGALE IMPELLIZZERI

Patrocinio in Cassazione

94019 VALGUARNERA - EN - Via Tripoli, 4 - Tel. 0935.956144 - Fax 0935.959168

impellizzeristudiolegale@gmail.com - impfra@tiscali.it

93100 CALTANISSETTA - Via Filippo Turati, 130/F - Tel./Fax 0934.21923

94100 ENNA - Via Roma, 353 - Tel./Fax 0935.26662

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione immobiliare n. 76/2018 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Salvatore Impellizzeri, con Studio professionale in Valguarnera Caropepe (prov. di En), in Via Tripoli, n. 4, professionista delegato dal Signor Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, Dott. Nunzio Noto, giusta ordinanza dell'1.2.2024, visti gli artt. 569, 570 e 591 *bis* c.p.c., viste le disposizioni di Legge, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 16.1.2025, dalle ore 16:30 alle 17:00**, presso la SALA D'ASTE del Tribunale di Enna, ubicata al terzo piano del Palazzo di Giustizia, in Enna in Viale Armando Diaz, per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001, con ogni eventuale pertinenza, accessorio, ragione e azione, servitù attiva e passiva e fermo il disposto dell'art. 2922 cod. civ.

La vendita è a corpo e non a misura.

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, in esempio, 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 dai debitori, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, così come eventuali differenze di

misura, 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 legge 28.2.1985, n. 47, come modificato e integrato dall'art. 46 del D.P.R. n. 6.6.2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dai debitori o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

* * *

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI, E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”

LOTTO N. 1

Descrizione dell'immobile costituente il lotto n. 1) -

Piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da un negozio sito in Piazza Armerina, in Via Niccolò Machiavelli, n. 25, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 128, particella 54, sub 1, z.c. 1, cat. C/1, classe 9, consistenza 31 mq, rendita euro 814,92, con le seguenti coerenze: est: Via Niccolò Machiavelli; sud: fg. 128, mappale 54 sub 2; ovest: fg. 128 mappale 285 e nord: fg 128 mappale 342.

L'accesso all'unità immobiliare può avvenire dall'esterno, dall'ingresso comune alle unità immobiliari dei piani superiori e dal sub 2 dello stesso mappale. Ha una superficie commerciale di 44 mq. Oltre il locale commerciale è presente un servizio igienico con wc e lavandino. Il locale insieme al sub 2 dello stesso mappale, costituisce l'attività commerciale di “cartolibreria-edicola”. È presente una vetrina di dimensioni superiori a 4,00 mq. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è normale.

Situazione urbanistica e catastale -

Si rimanda alla perizia di stima a firma del C.T.U. Ing. Dott. Ing. Carmelo Elio Pistorio, del 12.10.2019 e reperibile sul portale Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sui siti www.astalegale.net e che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa

espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Come risulta dalla C.T.U. agli atti della procedura, lo stato attuale dell'immobile differisce dalla planimetria catastale per la creazione di una porta di accesso all'unità immobiliare limitrofa sub 2.

L'unità immobiliare, benché accatastata, non è in possesso del titolo abitativo. Si può procedere alla sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 e ss.mm.ii., in quanto l'unità immobiliare è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda. Si è in presenza di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da A/5 a C/1.

Sempre secondo le risultanze della C.T.U. per la predetta unità immobiliare (fg 128, mappale 54 sub 1) è stata presentata in data 28.2.1995 istanza di sanatoria (Pratica 606/95) inclusiva nella stessa pratica, a seguito formale richiesta del 17.11.2010, del mappale 54, sub 2. I calcoli con gli interessi legali (IL) sono in via approssimativa in quanto si è fatto riferimento per il calcolo degli interessi alla data del 30.9.2019. Calcolo oneri sanatoria euro 5.046,44 di cui euro 636,00 già pagati.

Certificazione energetica -

Attestato di prestazione energetica in atti – classe energetica G.

Disponibilità del bene -

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata secondo quanto emerso in fase di sopralluogo dai debitori esecutati.

Provenienza del bene -

Per quanto concerne la provenienza del bene e per quanto riguarda la migliore descrizione, valutazione e individuazione del lotto posto in vendita, si rimanda, inoltre, e per il dovuto confronto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta, di Pavia, del 25.1.2019, agli atti della presente procedura esecutiva.

Oneri condominiali -

L'immobile pignorato non è amministrato a conduzione condominiale.

Prezzo base -

Euro 23.000,00= (euro ventitremila/00=)

Ai sensi del D.P.R. n. 633/72 l'eventuale pagamento dell'IVA nell'operazione di vendita deriva dalla natura dell'acquirente. Ove l'acquirente fosse soggetto ad IVA si applica il

regime di “reverse charge”. Invece se l’acquirente non è soggetto ad IVA c’è l’esenzione, naturalmente al netto delle imposte di registro, ipotecarie e catastali. Gli immobili non hanno le caratteristiche di cui all’art. 13 L. n. 408/49 e successive modificazioni e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Offerta minima –

Euro 17.250,00= (diciassettemiladucentocinquanta/00=) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione -

Pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara –

Euro 500,00= (cinquecento/00=)

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

Si avverte che l’Ufficio nonché il professionista delegato, si riservano di non far luogo all’aggiudicazione qualora 1) si ravviserà la concreta possibilità di vendere a un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita e 2) nel caso di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Custode -

Custode dell’immobile è il sottoscritto professionista delegato, con Studio in Valguarnera Caropepe (Enna), in Via Tripoli, n. 4, con recapiti telefonici: tel. 0935.956144 - fax 0935.959168 – cell. 327.6270180 e pec: *impellizzerisalvo@pec.it* -

Richiesta di sopralluogo -

Gli interessati potranno esaminare l’immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario che provvederà ad accompagnare i medesimi presso gli immobili pignorati. La richiesta di visita degli immobili dovrà necessariamente avvenire previa prenotazione presso il Portale delle vendite pubbliche-PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

LOTTO N. 2

Descrizione dell’immobile costituente il lotto n. 2) -

Piena proprietà dell’unità immobiliare costituita da un appartamento sito in Piazza Ar-

merina, in Via Niccolò Machiavelli, n. 23, piano secondo, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 128, particella 54, sub 4, z.c. 1, cat. A/3, classe 3, consistenza n. 6 vani, rendita euro 362,55, con le seguenti coerenze: est: Via Niccolò Machiavelli; sud: fg. 128, mappale 32; ovest: fg. 128 mappale 285 e nord: fg 128 mappale 342.

Situazione urbanistica e catastale -

Si rimanda alla perizia di stima a firma del C.T.U. Ing. Dott. Ing. Carmelo Elio Pistorio, del 12.10.2019 e reperibile sul portale Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sui siti www.astalegale.net e che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Come risulta dalla C.T.U. agli atti della procedura, lo stato attuale dell'immobile differisce dalla planimetria catastale per la creazione di una cucina soggiorno a seguito della demolizione di un tramezzo. Si può procedere alla presentazione della C.I.L.A. in sanatoria. Gli oneri per C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione, sono, in via approssimativa, nella misura di euro 1.630,00.

Certificazione energetica -

Attestato di prestazione energetica in atti – classe energetica F.

Disponibilità del bene -

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata secondo quanto emerso in fase di sopralluogo dai debitori esecutati.

Provenienza del bene -

Per quanto concerne la provenienza del bene e per quanto riguarda la migliore descrizione, valutazione ed individuazione del lotto posto in vendita, si rimanda, inoltre, e per il dovuto confronto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta, di Pavia, del 25.1.2019, agli atti della presente procedura esecutiva.

Oneri condominiali -

L'immobile pignorato non è amministrato a conduzione condominiale.

Prezzo base -

Euro 55.000,00= (euro cinquantacinquemila/00=)

Ai sensi del D.P.R. n. 633/72 l'eventuale pagamento dell'IVA nell'operazione di vendita deriva dalla natura dell'acquirente. Ove l'acquirente fosse soggetto ad IVA si applica il

regime di “reverse charge”. Invece se l’acquirente non è soggetto ad IVA c’è l’esenzione, naturalmente al netto delle imposte di registro, ipotecarie e catastali. Gli immobili non hanno le caratteristiche di cui all’art. 13 L. n. 408/49 e successive modificazioni e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Offerta minima –

Euro 41.250,00= (quarantunomiladuecentocinquanta/00=) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione -

Pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara –

Euro 1.000,00= (mille/00=)

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

Si avverte che l’Ufficio nonché il professionista delegato, si riservano di non far luogo all’aggiudicazione qualora 1) si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita e 2) nel caso di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Custode –

Custode dell’immobile è il sottoscritto professionista delegato, con Studio in Valguarnera Caropepe (Enna), in Via Tripoli, n. 4, con recapiti telefonici: tel. 0935.956144 - fax 0935.959168 – cell. 327.6270180 pec: *impellizzerisalvo@pec.it* -

Richiesta di sopralluogo -

Gli interessati potranno esaminare l’immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario che provvederà ad accompagnare i medesimi presso gli immobili pignorati. La richiesta di visita degli immobili dovrà necessariamente avvenire previa prenotazione presso il Portale delle vendite pubbliche-PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

LOTTO N. 3

Descrizione degli immobili costituenti il lotto n. 3) -

Piena proprietà dell’unità immobiliare costituita da un locale sito in Piazza Armerina, in

Via Niccolò Machiavelli, n. 27, piano terra, foglio 128, particella 54, sub 2, z.c. 1, cat. C/1, classe 9, consistenza 53 mq, rendita euro 1.393,25 (con le seguenti coerenze: est: Via Niccolò Machiavelli; sud: fg. 128, mappale 32; ovest: fg. 128 mappale 285 e fg 128 mappale 285 sub 11 e nord: fg 128 mappale 54 sub 1) e dal retrostante locale deposito sempre a piano terra, foglio 128, particella 285, sub 11, z.c. 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 4 mq, rendita euro 90,28 (con le seguenti coerenze: est: fg. 128, mappale 54 sub 2; sud: fg. 128 mappale 289; ovest: fg 128 mappale 285 e nord: fg 128 mappale 285).

Situazione urbanistica e catastale -

Si rimanda alla perizia di stima a firma del C.T.U. Ing. Dott. Ing. Carmelo Elio Pistorio, del 12.10.2019 e reperibile sul portale Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sui siti www.astalegale.net e che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Come risulta dalla C.T.U. agli atti della procedura, si precisa che pur essendo in presenza di due unità immobiliari catastalmente autonome si suggerisce la vendita delle due unità immobiliari come se fossero un unico lotto. Inoltre, come sempre risultante dalla C.T.U. agli atti della procedura, lo stato attuale del locale sito in Piazza Armerina, in Via Niccolò Machiavelli, n. 27, piano terra, foglio 128, particella 54, sub 2, z.c. 1, cat. C/1, classe 9, consistenza 53 mq, rendita euro 1.393,25, differisce dalla planimetria catastale per la creazione di due porte di accesso: una all'unità immobiliare limitrofa sub 1 e l'altra al mappale 235 sub 11.

L'accesso alla predetta unità immobiliare di cui al foglio 128, particella 54, sub 2, avviene sia dall'esterno che dal sub 1 dello stesso mappale. Ha una superficie commerciale di 65 mq. L'unità immobiliare allo stato attuale è un negozio con un retro (mappale 285 sub 11) di mq. 4. L'unità immobiliare è una "cartolibreria-edicola" su una strada veicolare a senso unico con possibilità di parcheggio sulla strada antistante l'attività, alla quale si accede da un marciapiedi largo quasi mt. 3,00.

Detta unità immobiliare di cui al foglio 128, particella 54, sub 2, z.c. 1, cat. C/1, classe 9, consistenza 53 mq, rendita euro 1.393,25, benchè accatastata, non è in possesso del titolo abitativo. Si può procedere alla sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 e ss.mm.ii., in quanto l'unità immobiliare è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda. Si è in

presenza di nuova costruzione.

Sempre secondo le risultanze della C.T.U. per la predetta unità immobiliare di cui al fg 128, mappale 54 sub 2, i costi di oblazione sono in via approssimativa pari ad euro 4.284,20.

L'altra unità immobiliare contraddistinta al foglio 128, particella 285, sub 11, z.c. 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 4 mq, rendita euro 90,28 è il retro del mappale 54 sub 2.

Sempre secondo le risultanze della C.T.U. detta ultima unità immobiliare (fg 128, mappale 285 sub 11), realizzata con Concessione Edilizia n. 6, del 22.1.1982, è conforme agli strumenti urbanistico-edilizi.

Certificazione energetica -

Per l'unità immobiliare contraddistinta al fg 128, mappale 54 sub 2: attestato di prestazione energetica in atti – classe energetica G;

Per l'unità immobiliare contraddistinta al fg 128, mappale 285 sub 11: trattandosi di unità immobiliare, di mq. 4,00, retro/deposito dell'unità immobiliare fg 128, mappale 54 sub 2, non è necessario un clima abitativo, per cui, ai sensi della normativa vigente, non è stata redatta l'APE.

Disponibilità del bene -

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata secondo quanto emerso in fase di sopralluogo dai debitori eseguiti.

Provenienza del bene -

Per quanto concerne la provenienza dei beni e per quanto riguarda la migliore descrizione, valutazione ed individuazione del lotto posto in vendita, si rimanda, inoltre, e per il dovuto confronto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta, di Pavia, del 25.1.2019, agli atti della presente procedura esecutiva.

Oneri condominiali -

Gli immobili pignorati non sono amministrati a conduzione condominiale.

Prezzo base -

Euro 39.500,00= (euro trentanovemilacinquecento/00=) –

Ai sensi del D.P.R. n. 633/72 l'eventuale pagamento dell'IVA nell'operazione di vendita deriva dalla natura dell'acquirente. Ove l'acquirente fosse soggetto ad IVA si applica il regime di "reverse charge". Invece se l'acquirente non è soggetto ad IVA c'è l'esenzione, naturalmente al netto delle imposte di registro, ipotecarie e catastali. Gli immobili non

hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 L. n. 408/49 e successive modificazioni e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Offerta minima –

Euro 29.625,00= (ventinovemilaseicentoventicinque/00=) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione -

Pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara –

Euro 1.000,00= (mille/00=)

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Si avverte che l'Ufficio nonché il professionista delegato, si riservano di non far luogo all'aggiudicazione qualora 1) si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita e 2) nel caso di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Custode -

Custode degli immobili è il sottoscritto professionista delegato, con Studio in Valguarnera Caropepe (Enna), in Via Tripoli, n. 4, con recapiti telefonici: tel. 0935.956144 - fax 0935.959168 – cell. 327.6270180 pec: *impellizzerisalvo@pec.it* -

Richiesta di sopralluogo -

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario che provvederà ad accompagnare i medesimi presso gli immobili pignorati. La richiesta di visita degli immobili dovrà necessariamente avvenire previa prenotazione presso il Portale delle vendite pubbliche-PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare, a pena di irricevibilità, l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta di acquisto, sia in via telematica che in formato cartaceo deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi (offerta con modalità telematica) di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro 5 giorni precedente la data di tenuta della vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto nei limiti di legge in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace: se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; inoltre, se la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta telematica o l'assegno non inserito nella busta cartacea, l'offerta sarà esclusa.

Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza della aggiudicazione, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente n. IT 75 A 03268 22300 052136399670 o assegno bancario circolare non trasferibile ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo ed intestato alla procedura esecutiva, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, dovrà essere depositata, **sino ed entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 15.1.2025**, presso il recapito professionale del sottoscritto professionista delegato in Valguarnera Caropepe (prov. di En) in Via Tripoli, n. 4. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista

delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Il sottoscritto se impedito, potrà delegare suo soggetto di fiducia per la ricezione delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. L'offerta di acquisto in regola con il bollo (€ 16,00, salvo aumenti) dovrà contenere:

- * il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, c. 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; nonché la eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- * l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- * l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- * il numero o altro dato identificativo del lotto;
- * l'indicazione del referente o del delegato alla procedura;
- * la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- * il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- * il termine per il versamento del saldo prezzo a pena di inefficacia non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale;

* l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto; importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

* l'assegno circolare non trasferibile, versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato "*Avv. Salvatore Impellizzeri, delegato alla vendita es. imm. 76/2018 R.G.Es. Tribunale di Enna*", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

* ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti;

* l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso, nonché dell'ordinanza di vendita pubblicata;

* l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

* la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") o altre agevolazioni inerenti il bene posto in vendita; successivamente, entro e non oltre il termine per depositare il saldo prezzo, le richieste di agevolazioni debbono essere fatte in Cancelleria o depositate al delegato con istanza in regola con il bollo accompagnate da documento di riconoscimento;

* il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

* l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Enna. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria esecuzioni del Tribunale di Enna (*ex art. 174 disp. att. c.p.c.*);

* ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

* copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti sopra indicati ed indicato l'offerente autorizzato ad effettuare i rilanci in caso di gara.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **sino ed entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 15.1.2025.**

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di procuratore, tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendita telematica, *www.astalegale.net*, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offerta@vp.dgsia@giustiziacer* (per la modalità di invio dell'offerta telematica si rinvia al "Manuale utente per l'invio dell'offerta" reperibile al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12, co. 1 e 2, del DM 32/2015 tra cui:

* il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come

previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche 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, del codice civile, 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, allegata in copia autentica; nonché la eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

- * l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- * l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- * il numero o altro dato identificativo del lotto;
- * l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- * la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- * il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- * il termine per il versamento del saldo prezzo a pena di inefficacia non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale, sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta;
- * l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10 % del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- * la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- * il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico nel caso di restituzione 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 e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

* richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") o altre agevolazioni inerenti il bene posto in vendita; successivamente, entro e non oltre il termine per depositare il saldo prezzo, le richieste di agevolazioni debbono essere fatte in cancelleria o depositate al delegato con istanza in regola con il bollo accompagnate da documento di riconoscimento;

* l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Enna. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria esecuzioni del Tribunale di Enna (*ex art. 174 disp. att. c.p.c.*);

* ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, la somma, non inferiore al 10%, a titolo di cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore della vendita telematica ed opportunamente oscurato, al seguente IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione.

Il bonifico, con causale "Proc. esecutiva n. 76/2018 R.G.Es. Tribunale di Enna - Versamento cauzione", dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima la data stabilita per il deposito dell'offerta in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente la data di tenuta della vendita telematica sincrona mista;

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

All'offerta dovranno essere allegati, redatti con modalità informatiche (file *pdf* ovvero *pdf.p7m*):

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

- 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;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto sopra indicato;
- richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") o altre agevolazioni inerenti il bene posto in vendita; successivamente, entro e non oltre il termine per depositare il saldo prezzo, le richieste di agevolazioni debbono essere fatte in cancelleria o depositate al delegato con istanza in regola con il bollo accompagnate da documento di riconoscimento;
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

* * * * *

Parte integrante del presente avviso di vendita è la consulenza tecnica e i documenti ad essa allegata, agli atti della procedura, cui si fa espresso rinvio e di cui l'offerente, con la presentazione della offerta, da atto di aver esaminato e compreso il contenuto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile (pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita) e la sua validità ed efficacia è regolata dagli artt. 571 e segg. c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. Nel caso di offerta telematica, la restituzione, a

cura del gestore della vendita telematica, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto ai prezzi base sopra indicati;
- 3) se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura pari al decimo del prezzo offerto per ciascun lotto;
- 4) se la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via cartacea comparando personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o cartacee valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;

- b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti il trasferimento dell'immobile ed accessori (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, IVA se dovuta), ivi compresa la parte di compenso nella misura della metà spettante al professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") ed ogni altra inerente la natura dell'immobile posto in vendita, deve essere fatta contestualmente alla presentazione dell'offerta, salva la facoltà di deposito innanzi al professionista delegato o davanti alla cancelleria esecuzioni immobiliari, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, con istanza in regola con il bollo.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, nonché dell'avviso di vendita, tutte

agli atti di causa, che potranno essere consultate, dai creditori e dai potenziali acquirenti, presso il recapito professionale del sottoscritto, in Via Tripoli, n. 4, in Valguarnera Carropepe, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 previo necessario appuntamento telefonico al n. 0935.956144.

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante: pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche; affissione per estratto di n. 10 manifesti murali in ciascuno dei seguenti Comuni: Enna e Piazza Armerina; pubblicazione per estratto sul “Quotidiano di Sicilia”; e unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita, alla planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all’immobile sarà pubblicato nel sito www.astalegale.net e www.immobiliare.it, www.casa.it. e nella sezione annunci del sito Repubblica.it, oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net. Tra il compimento delle forme di pubblicità e l’incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a quarantacinque giorni.

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura.

Valguarnera, li 2.10.2024

Il Professionista Delegato
avv. Salvatore Impellizzeri
(f.to digitalmente)