

Studio Legale
AVV. GIOVANNI PASSAMONTE

Via S. Agata n° 36 – 94014 Nicosia En - Tel/Fax 0935.577881 - Cell. 380.5425478

TRIBUNALE CIVILE DI ENNA
EX TRIBUNALE CIVILE DI NICOSIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 52/2008 Ex Trib. Nicosia

Il sottoscritto **avv. Giovanni Passamonte**, con studio in Nicosia alla Via S. Agata n°36, nominato custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c., giuste ordinanze del 22.03.2018, 29.04.2019 e 23.01.2023, rese dal G.E. del Tribunale di Enna, il cui contenuto deve qui intendersi integralmente trascritto e riportato, nell'intestata procedura esecutiva immobiliare, al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato di seguito descritti, visto il D.L. 83/2015 (convertito con modifiche dalla L. 132/2015) ed in particolare l'art. 23, sub. 9, delle relative norme trans. e di att., visti gli artt. 569, 591 *bis* c.p.c. ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c.,

- vista l'Ordinanza del 29.04.2019, depositata il 20.05.2019, comunicata a mezzo Pec il 22.05.2019, con cui il Giudice dell'Esecuzione, rimodulando la delega in atti, ha disposto procedersi alla vendita dei compendi pignorati con **modalità telematica sincrona mista**;
- Vista l'ordinanza del 23.01.2023 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la prosecuzione delle operazioni delegate relative al lotto ancora invenduto.
- Vista l'ordinanza del 09.10.2024 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'ulteriore prosecuzione delle operazioni delegate relative al lotto ancora invenduto;
- visti gli artt. 490, 569, 570,576 e 591bis c.p.c., come modificati dal D.L. n° 83/2015, convertito dalla L. n° 132/2015;
- vista la normativa che ha introdotto la vendita con modalità sincrona mista;

al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato di seguito descritti, rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA

il giorno **13 MARZO 2025, alle ore 11:30**, dinanzi a sé **presso la Sala Aste sita al primo piano del Tribunale di Enna** ubicato in Enna al Viale A. Diaz n° 84 si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti, relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato, con modalità telematica sincrona mista ex art. 22 D.M. n° 32/2015.

Tale modalità di svolgimento della gara telematica c.d. sincrona mista prevede che le offerte possano essere presentate sia telematicamente, previo accesso al portale internet **<http://www.spazioaste.it>** e registrazione, sia nella tradizionale forma cartacea presso lo studio del

avv.giannipassamonte@gmail.com - PEC: giovanni.passamonte@avvnicosia.legalmail.it

Ordine Avvocati Enna n. 607 - C.F. PSS GNN 76R07 F892C - P.I. 00105308886

professionista delegato. Pertanto, gli offerenti telematici (ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica) partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <http://www.spazioaste.it>, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente o a mezzo di procuratore legale che agisca per persona da nominare, **presso la sala Aste sita al 1° piano del Tribunale di Enna**, con svolgimento dell'eventuale gara mediante rilanci che possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando presso la sala aste sopra indicata.

Si precisa che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione urbanistica in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto, per come risulta dalla C.T.U. originaria e da quelle integrative in atti a firma dell'Ing. Giovanni Lo Bianco, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, molestie e pretese di eventuali conduttori.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1/B

- Diritto di proprietà quota 1/1 Fabbricato ad uso artigianale identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al Foglio 36, Part. 689, sito in Nicosia alla C.da San Basile, esteso mq. 367,30, con accesso mediante altro fondo e collegamento con Regia Trazzera Grande, su di una elevazione con altezza variabile da mt. 4,00 a 5,10, adibito ad uso artigianale

Si precisa che il predetto fabbricato ricade sulla particella 688 (ex 150) da cui vi si accede, non oggetto della presente esecuzione, ed è adibito a magazzini divisi in tre vani con tre accessi indipendenti dall'esterno, oltre i servizi igienici e spogliatoi che hanno accesso autonomo collocati nella parte retrostante. Planimetricamente detti magazzini sono costituiti da: 1) un vano per la manutenzione dei mezzi, lungo pari a mt. 19,40 e largo rispettivamente mt. 7,40 (per una superficie di mq. 143,56), altezza variabile visto il tetto ad una unica falda fra mt. 4,00- 5,10; 2) un vano deposito mezzi adiacente al precedente ma con accessi distinti e nessuna comunicazione fra loro, ha la stessa lunghezza ed altezza, con larghezza di mt. 6,65 con una superficie di mq. 127,55; 3) un vano per il deposito attrezzi (mq. 43,05) con dimensione in pianta di mt. 10,90 per mt. 4,00, con altezza variabile fra mt. 3,65 e 2,60; 4) servizi igienici hanno regolare altezza superiore a mt. 2,40, con una superficie di mq. 17,65. Il manufatto si presenta in una struttura in muratura realizzata con blocchi di cemento, al di sopra dei quali poggiano delle travi in legno per sostenere la copertura realizzata tramite onduline; le aperture sono realizzate in metallo a meno del deposito attrezzi, in cui non è stata riscontrata nessuna apertura. Si precisa che i vani di manutenzione mezzi e di deposito attrezzi attualmente sono in cattivo stato di manutenzione e sono privi di chiusura. Il vano deposito attrezzi è dotato di impianto elettrico con il passaggio dei collegamenti esterno in appositi

conduttori. I magazzini non sono rifiniti né internamente né esternamente da intonaci o da qualsiasi altra rifinitura. Attualmente, versano in precarie condizioni necessitando di opere di manutenzione. Da punto di vista della regolarità urbanistica, si fa presente che è stata presentata una richiesta in sanatoria nell'aprile 2007 rimasta ad oggi incompleta per il cui completamento il CTU ha stimato la spesa in € 8.000,00.

- Diritto di proprietà quota 1/1 Fabbricato ad uso opificio artigianale N.C.E.U. del Comune di Nicosia al Foglio 36, Part. 690, Sub. 1 e 2, sito in Nicosia alla C.da San Basile, identificato al con accesso mediante altro fondo e collegamento con Regia Trazzera Grande con annessa area esterna di circa 300 mq adibita a parcheggio.

Si precisa che il predetto fabbricato, risulta destinato ad opificio artigianale, posto su due elevazioni, di mq. 209,40 piano terra e mq. 158,90 piano primo, con piano terra destinato ad officina/deposito mezzi e piano primo destinato ad uffici-abitazione, con annessa area esterna di mq. 300 destinata a parcheggio, da rifinire internamente, mentre completo esternamente.

L'immobile sopra denominato anch'esso ricade nella particella 688 (ex part. 150) da cui vi si accede, non inclusa fra i beni oggetto della presente esecuzione. Catastralmente è diviso in due sub collegati da una scala a tre rampe e precisamente: **il sub 1**, destinato a officina e deposito mezzi, per una superficie lorda di circa mq. 137,85 oltre alla superficie soppalcata di circa mq. 37 destinata ad uffici, ed ai servizi con una parte destinata a wc, doccia e spogliatoi per una superficie di circa mq. 20,00; adiacente all'accesso del piano deposito si ha un'area di mq. 300 destinata a parcheggio; **il sub 2**, destinato ad abitazione, con scala di accesso in comune, costituito da due stanze oltre la cucina ed il bagno di mq. 71,75, (vano scala mq. 13,35) con accesso non comunicante con il deposito, che porta su di un pianerottolo con due entrate, una che permette l'accesso all'ufficio (sub 1) che è composto da tre vani (due uffici e una sala di attesa) oltre bagno per un totale di mq. 86,50, mentre l'altro ingresso permette di accedere alla parte abitativa (sub 2). Tutti i vani risultano comunicanti con l'esterno attraverso aperture che danno su ampi balconi. Il fabbricato presenta finito esternamente, di intonaco, colore, aperture sia al piano terra per l'accesso all'officina-deposito mezzi, che al piano primo per quanto riguarda gli infissi esterni, mentre all'interno escludendo i servizi del piano terra e l'impianto elettrico nell'officina-deposito mezzi, le rimanenti parti, piano terra, piano primo e scala di accesso a quest'ultimo, non sono rifinite, con la sola presenza delle divisioni in laterizi forati, in assenza di pavimenti. Per quanto concerne la regolarità urbanistica, il fabbricato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia N. 156/88 resa dal Comune di Nicosia.

Si precisa che il CTU non ha potuto redigere l'attestazione di prestazione energetica del predetto fabbricato per assenza delle rifiniture interne.

Si precisa, infine, che gli immobili risultano interclusi dal fondo costituito dalla particella 688 (ex part. 150) del foglio 36 estranea alla presente procedura.

Prezzo base d'asta: € 54.000,00 (cinquantaquattromila//00)

Offerta minima: € 40.500,00 (quarantamilacinquecento//00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

Tempo di rilancio massimo in caso di gara: 2 minuti dall'ultima offerta.

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

Si dà inoltre avviso che gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati da vincolo idrogeologico ed insistono su area di cava e che non sono stati realizzati i lavori di ripristino a fine coltivazione della cava come da progetto di ripristino ambientale depositato agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia acquisito in copia agli atti della presente procedura.

Tutti gli immobili sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. Ing. Lo Bianco Giovanni, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili. La predetta relazione - alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda - è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito www.astalegale.net.

Custode dei predetti immobili è il sottoscritto professionista delegato, con studio in Nicosia alla Via S. Agata n.36 tel. 0935/577881 o 3805425478, Email: avv.giovannipassamonte@gmail.com
Pec: giovanni.passamonte@vvnicosia.legalmail.it

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 avvenire previa prenotazione presso il portale delle vendite pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

La vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista si terrà il **giorno 13 MARZO 2025, alle ore 11:30**, dinanzi al sottoscritto professionista delegato **presso la sala aste sita al 1° del Tribunale di Enna**, secondo le modalità di seguito indicate:

VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

(13 MARZO 2025, ORE 11:30)

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del

26.2.2015. Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate **sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.**

Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G.E., è la società Astalegale a mezzo la piattaforma SPAZIOASTE.IT

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, nel luogo come sopra indicato.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerta di acquisto relativa agli immobili di cui all'odierno avviso, sia personalmente che a mezzo di procuratore legale che agisca anche per persona da nominare ex art 579 comma 3° c.p.c.

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, 3° comma, c.p.c., il mandato speciale, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona nel termine di cui all'art. 583, comma 1 c.p.c.

Ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., dell'art.161ter delle disposizioni di attuazione c.p.c., e degli artt. 12, 13 e 22 del D.M. 32/2015, l'offerta di acquisto potrà essere presentata in forma ordinaria (cartacea) o in forma telematica.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea, in regola con il bollo, redatta in un unico originale e **contenuta in busta chiusa, dovrà essere presentata entro le ore 11,00 del giorno 12 MARZO 2025 precedente la vendita**, presso lo studio del professionista delegato, sito in Nicosia alla Via S. Agata n.36.

Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine ultimo sopra indicato.

Sulla busta contenente l'offerta saranno annotati (a cura del sottoscritto professionista delegato o di un suo incaricato) le generalità, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta, che può anche essere soggetto diverso dall'offerente, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato, la data e l'ora di presentazione e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione scrittura o segno dovrà essere apposta sull'esterno della busta, pena l'esclusione dalla gara.

L'offerta di acquisto cartacea, in regola con il bollo (€16,00), dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà, altresì, sottoscrivere l'offerta e presentarsi presso la Sala Aste del Tribunale di Enna nel giorno e nell'ora fissati per lo svolgimento della procedura di gara. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; 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; l'indicazione del regime patrimoniale di cui alla L.151/1975, se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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.; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera assembleare, ecc.) 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al prezzo base come sopra indicato 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, 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, non inferiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta;

- la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione intestato "Esecuzione Immobiliare n.52/08 R.G.E.I. Tribunale di Enna ex Nicosia";
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- 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;
- l'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 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;
- la sottoscrizione dell'offerente.

Un'unica offerta potrà essere presentata da più soggetti, 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.

All'offerta di acquisto cartacea dovranno essere allegati:

- a)** fotocopia di un valido Documento di Identità e del Codice Fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- b)** un assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale circolare non trasferibile, così intestato "Procedura Esecutiva n.52/08 R.G.E.I. Tribunale di Enna ex Nicosia" in misura non inferiore **al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto (e non del prezzo base), **a titolo di cauzione** ed a pena di inefficacia dell'offerta, somma che verrà trattenuta in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo;
- c)** dichiarazione espressa, circa l'eventuale possesso dei requisiti per poter usufruire dei privilegi fiscali per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 7 febbraio 1985 n° 12 convertito, con modificazioni, nella Legge 5 aprile 1985 n° 118, o per poter usufruire di altre agevolazioni previste dalla legge, salva la facoltà di poter depositare successivamente all'aggiudicazione la relativa documentazione, prima comunque del versamento del saldo del prezzo;
- d)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- e)** l'espressa dichiarazione di dispensare gli 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;

Gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara;

L’offerta, in busta chiusa, intestata al sottoscritto professionista delegato non è efficace se perviene oltre il termine fissato e non seguendo le modalità indicate, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d’asta indicato o se non viene prestata la cauzione minima pari al 10% del prezzo offerto nei modi stabiliti.

PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA CON MODALITA’ TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l’offerta con modalità telematica, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche.

L’offerta di acquisto in via telematica deve essere presentata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** - messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell’offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astalegale.net - entro le **ore 11.00 del 12 MARZO 2025 giorno precedente la data fissata per la vendita** e deve essere inviata all’indirizzo PEC del ministero della giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine indicato.

Dal sito web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile al seguente link: <https://pvp.giustizia.it/pvp-offerta/assets/documents/ManualeUtenteOfferta.pdf>.

L’offerta d’acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e 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 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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario N. IT75A0326822300052136399670, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica, opportunamente oscurato e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Versamento cauzione, Lotto n. 1/B, Proc. n. 52/08 R.G.E.I. Trib. Enna ex Nicosia", dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni prima della data stabilita per la vendita telematica** in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente la data dell'udienza di vendita telematica.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta, ovvero l'assegno non risulterà inserito all'interno della stessa, l'offerta sarà esclusa.

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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione

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 DPR 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".

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. n.32 del 2015 e, specificatamente:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se 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 regime di 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 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 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, ossia del professionista 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 e del fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, 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, è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta in via telematica, a pena di inammissibilità, dovranno essere allegati redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante: 1) il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto sopra indicato dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 2) il pagamento dell'importo dovuto a titolo di imposta di bollo;
- 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 7 del D.M. 227/2015*;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'udienza per la deliberazione sulle offerte ovvero per la gara tra eventuali più offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avverrà il **giorno 13 MARZO 2025 alle ore 11:30 innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sala aste sita al 1° piano del Tribunale di Enna, alla sola presenza degli offerenti.**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, purché muniti di connessione Internet ed abilitati a partecipare alla gara

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Si precisa che, anche nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nel giorno e ora stabiliti per lo svolgimento della vendita senza incanto presso la Sala aste sita al 3° piano del Tribunale di Enna, il Professionista Delegato, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità analogica (cartacea) saranno aperte dal Professionista Delegato che ne controllerà la regolarità alla presenza degli offerenti e verranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacee presentate;

b) le buste presentate con modalità telematica verranno aperte tramite la piattaforma del Gestore, consentendo la visione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa che agli offerenti presenti in sala.

A tale riguardo si precisa che:

- almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita il Gestore invierà, all'indirizzo P.E.C. indicato nell'offerta telematica, l'invito a connettersi al portale. Lo stesso invito verrà trasmesso a mezzo di SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà eventualmente indicato in sede di compilazione telematica. È quindi onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi eventuale variazione dell'indirizzo e-mail;

- tali strumenti di comunicazione telematica sono di ausilio, ovvero di supporto, alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma SPAZIOASTE.IT sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica e/o SMS non sarà in alcun caso motivo di invalidazione dello svolgimento della gara, né potrà dar luogo ad alcun tipo di reclamo da parte dei concorrenti.

Presentazione di una sola offerta cartacea o telematica

Fermo restando l'adempimento di tutti i requisiti di validità come sopra specificati:

- a)** Se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso, l'offerta sarà senz'altro accolta.
- b)** Se il prezzo offerto è inferiore di oltre il 25% (venticinque per cento) al prezzo base indicato nel presente avviso l'offerta sarà ritenuta irricevibile. In tale caso, l'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta verrà immediatamente restituito dal Delegato all'offerente escluso.
- c)** Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso in misura non superiore al 25% (venticinque per cento) e non risultano essere presentate istanze di assegnazione da parte del creditore procedente o dei creditori intervenuti, ai sensi dell'art 588 c.p.c., il bene verrà aggiudicato all'unico offerente, salvo che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. Si applicano le disposizioni degli artt. 573, 574 e 577 c.p.c.

Presentazione di più offerte cartacee o telematiche

Ferma restando, anche in tal caso, l'inefficacia e la conseguente esclusione dalla procedura di aggiudicazione delle offerte nelle quali sia stato indicato un prezzo inferiore di oltre il 25% (venticinque per cento) al prezzo base indicato nel presente avviso, esaurito l'esame delle offerte analogiche e telematiche valide, il Professionista Delegato provvederà ad indire una **gara d'asta con la modalità sincrona mista** tra gli offerenti con modalità cartacea presenti in Sala d'Asta, e quelli con modalità telematica le cui offerte siano risultate regolari. Ogni offerente ammesso sarà evidentemente libero di partecipare o meno alla gara.

Il Professionista Delegato inviterà quindi gli offerenti ammessi ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro e non oltre 2 (due) minuti da ogni precedente rilancio, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 2 minuti 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. Il bene verrà quindi aggiudicato

a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto. Non è però consentito l'inserimento di importi con decimali.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa, l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- priorità al maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, si darà priorità al maggior importo della cauzione versata indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di cauzione prestata, si darà priorità al minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, si darà priorità all'offerta depositata per prima. In tal caso varrà l'ora di presentazione.

Per quanto non richiamato nel presente avviso si applica quanto stabilito dagli artt. 569 e ss. c.p.c.

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

ONERI DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, il versamento del saldo prezzo (intero prezzo di aggiudicazione, detratta la somma versata per cauzione) dovrà essere effettuato nel termine stabilito (al massimo 90 gg. dall'aggiudicazione) mediante assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista "Procedura Esecutiva n.52/08 R.G.E.I. Trib. Enna ex Nicosia" o mediante bonifico bancario, con causale "versamento saldo prezzo" eseguito sul conto corrente della procedura all'uopo acceso. Nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma risultasse insufficiente, l'aggiudicatario dovrà integrarla nella misura comunicata dal professionista delegato

ed entro il termine di 15 gg. dalla predetta comunicazione (inoltrata a mezzo PEC o nota A/R), a pena di decadenza dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a totale carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico del procedimento esecutivo.

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di un contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato.

La richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), deve essere fatta contestualmente alla presentazione dell'offerta, salva la facoltà di deposito innanzi al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e degli oneri fiscali necessari per il perfezionamento della vendita. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata a titolo di multa.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA FORZATA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche in relazione alla Legge n° 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015".

La vendita è a corpo e non a misura. 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 dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L.28.2.1985 n.47 come integrato e

modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.6.2001 n.380, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro gg. 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti il trasferimento dell'immobile ed accessori, ivi compresa la parte di compenso spettante al professionista delegato come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione per dette formalità. 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 e, in particolare, quelle relative al D.M. 32/2015 per la vendita sincrona mista

Si dà avviso ai creditori che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita, direttamente al professionista delegato, presso il suo studio.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, agli atti di causa, che potranno essere consultate previo necessario appuntamento telefonico al n. 0935/577881 oppure 3805425478, Pec:giovanni.passamonte@vvnicosia.legalmail.it, presso lo studio del sottoscritto professionista, sito in Nicosia alla Via S. Agata n.36.presso o sui siti internet: www.astalegale.net; pvp.giustizia.it/pvp www.tribunale.enna.it cui si fa pieno ed integrale riferimento.

Agli incumbenti di pubblicità sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) provvederà Astalegale, Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno 55 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita.

Il presente avviso sarà reso pubblico entro 45 giorni prima della presentazione delle offerte mediante: pubblicazione, per estratto, su Quotidiano di Sicilia edizione di Catania; affissione di n. 10 manifesti murali nel comune di Enna e Nicosia, pubblicazione su newspaper aste versione cartacea (free press + postatarget), e su newspaper aste digitale +app;

Inoltre, il presente avviso, unitamente all'estratto dell'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima, saranno pubblicati, entro 45 giorni prima della presentazione delle offerte, sul sito internet: www.astalegale.net e www.tribunale.enna.it

Si avvisa che il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio - ad eccezione dell'esame delle offerte di acquisto e della vendita che avranno luogo nei locali dell'intestato Tribunale - tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss c.p.c, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione e che ogni ulteriore informazione sull'incanto potrà essere acquisita, previo appuntamento telefonico ai nn. 0935/577881 oppure 3805425478, presso lo stesso studio, sito in Nicosia alla Via S. Agata n. 36.

Enna, li 02.12.2024

Il professionista delegato
Avv. Giovanni Passamonte
