

# TRIBUNALE CIVILE DI ENNA

## AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2022 R.G.Es.

Il sottoscritto Avv. Giambattista LO PINZINO, con studio in Nicosia nella via Vittorio Emanuele, n. 31, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, Dott. Nunzio Noto, giusta ordinanza di nomina del 10/03/2023 e provvedimenti di rimesione degli atti al professionista delegato del 01/03/2024 e del 13/11/2024, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., viste le disposizioni della Legge n. 132/2015 ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c.,

### AVVISA

Che in data **8 Maggio 2025 ore 10.00**, presso la sala aste, posta al terzo piano del Tribunale di Enna, per gli offerenti con modalità cartacea e, all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>, per gli offerenti con modalità telematica, avrà luogo la

### VENDITA SENZA INCANTO

### CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

ai sensi e con le modalità di cui all'art. 572 e segg. c.p.c., dei beni immobili appresso descritti, pignorati nella procedura esecutiva intestata e precisamente:

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### LOTTO UNICO

**1) Fabbricato** (solo catastalmente individuato come abitazione unifamiliare in villino) con **annesso terreno circostante**, destinato in parte ad abitazione ed in parte a locale magazzino/deposito, sito a Troina nella C.da Sant'Antonio, a circa km 4,5 dal centro urbano, raggiungibile dalla S.S. 575.

In catasto il fabbricato è identificato come due unità immobiliari, ovvero:

- **la prima unità** identificata al catasto fabbricati del Comune di Troina al foglio 41 part. 290, sub 2, categoria A/7, 8,5 vani, totale area mq. 242, rendita € 610,19, si eleva su tre elevazioni fuori terra, il cui proprio uso nel rispetto del progetto approvato prevede al piano terra un uso a cantina/ripostiglio di sgombero, per una totale superficie di mq. 32,00, in adiacenza ad una parte di superficie non utilizzabile come da prescrizione nel progetto approvato. Al piano primo si ha una parte abitativa per una superficie di mq. 36,00 ed un vano a magazzino per mq. 17,40, ol-

tre ai due portici esterni (mq. 30,00) ed al terrazzo a contorno di tutto il piano (mq. 96,00), da cui ci si collega in quota con la corte esterna. Entrambi i piani hanno una altezza interna di mt. 2,85. Infine si ha anche un locale sottotetto con altezza superiore a mt. 2,15 e superficie calpestabile mq. 27,00. Detti piani sono tutti rifiniti, completi di pavimentazione di medie caratteristiche, riscontrando sia pavimenti in monocottura che in gres porcellanato, pareti con pitture, impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, come pure gli infissi del tipo in alluminio le persiane esterne ed in pvc quelli interni. Esternamente l'unità immobiliare è completa sia come pittura dei prospetti sia come pavimentazione dei portici/terrazzo. Fa parte dell'immobile anche la corte esterna a contorno dello stesso, pavimentata in conglomerato cementizio e con la presenza di una piscina collocata nella parte Nord della stessa corte.

- **La seconda unità** immobiliare che caratterizza il corpo di fabbrica è identificata al catasto fabbricati del Comune di Troina al foglio 41, part. 290, sub 3, categoria C/2, consistenza mq. 55,00 e rendita € 106,80. Di tale immobile la parte utilizzabile è solo mq. 15,00, come magazzino/deposito, oltre la scala di collegamento interna, mentre la rimanente parte non è utilizzabile. Internamente risulta completamente rifinito, mediante pavimentazione, pareti con pittura e impianto elettrico. La corte esterna appartiene anche e detta unità immobiliare.

**2) Appezamento di terreno** identificato in catasto del Comune di Troina al foglio 41 part. 289, Qualità Classe seminativo arboreo 2, Superficie are 26 ca 96, Reddito Dominicale Euro 13,92, Reddito Agrario Euro 3,48, ricadente in zona "E1" Agricola Produttiva. Terreno posto a contorno del fabbricato di cui sopra e della rispettiva corte, con estensione di circa mq. 2969, con una morfologia in lieve pendenza.

**3) Appezamento di terreno** identificato in catasto del Comune di Troina al foglio 41 part. 291 Qualità Classe seminativo arboreo 2, Superficie ca 78, Reddito Dominicale Euro 0,40, Reddito Agrario Euro 0,10, ricadente in zona "E1" Agricola Produttiva. Il terreno, posto tra la strada di accesso comune ed il fabbricato, ha al proprio interno tre alberi di ulivo.

Si precisa che l'accesso all'intera proprietà avviene mediante una strada interna comune ai proprietari dei fondi limitrofi, rifinita in battuta di cemento e percorribile da qualsiasi mezzo.

**ATTENZIONE:**

gli immobili - così per come dettagliatamente specificato dal CTU, Ing. Giovanni Lo Bianco, nella sua consulenza dell'11/7/2022, a cui ci si rimanda ed a cui bisogna assolutamente fare riferimento - sono difformi rispetto al progetto approvato dal Comune di Troina e precisamente: il piano terra (part. 290 sub 2), nel progetto identificato come piano interrato, era stato approvato con la condizione del divieto di utilizzo per una sua parte di superficie, ma in effetti viene oggi utilizzato per intero (infatti nella parte non utilizzabile vi è la cucina/soggiorno), così come pure il locale magazzino/locale di sgombero (part. 290 sub 3), doveva essere utilizzato solo per una piccola porzione, senza nessuna apertura verso l'esterno e con collegamento dalla sola scala interna; il vano soggiorno posto al piano primo doveva essere in realtà destinato ad uso magazzino; tutta la superficie del piano sottotetto non dovrebbe essere utilizzata, ma di fatto viene adoperata come abitazione. Inoltre nella parte esterna si ha un portico al piano terra - lungo il prospetto nord - non autorizzato, così come pure le pensiline a chiusura dei portici al piano primo non risultano autorizzate. La stessa altezza finale della copertura è stata riscontrata sollevata di cm. 70. Infine la piscina è mancante sia delle autorizzazioni urbanistiche che delle verifiche strutturali.

Alla luce di dette difformità, il CTU ha suggerito le seguenti soluzioni per il ripristino dei luoghi (si riporta testualmente quanto indicato in Consulenza dall'Ing. Giovanni Lo Bianco):

- *Piano terra: demolizione del portico lungo il prospetto Nord – smontaggio delle aperture e chiusura di queste lungo i prospetti con opportuna tamponatura, chiusura del vano cucina/soggiorno e del locale magazzino/di sgombero fino alla parte non utilizzabile, rimanendo la restante parte ad uso magazzino/locale di sgombero;*
- *Piano primo: utilizzo del vano soggiorno ad uso magazzino, demolizione o regolarizzazione con opportuna idonea certificazione strutturale delle due pensiline sopra i portici esterni ed esistenti,*
- *Locale sottotetto: utilizzo a ripostiglio/locale di sgombero e non ad abitazione con possibile recupero del sottotetto ai sensi della legge 4/2003 e idonea certificazione strutturale/parere di ammissibilità per la quota superiore della copertura di cm. 70.*
- *Corte esterna: regolarizzazione della attuale piscina idonea certificazione della struttura/parere di ammissibilità*

*Quanto sopra per ottenere la regolarità urbanistica del corpo di fabbrica, dovrà seguire opportuna variazione catastalmente, al fine di avere, lo stato dei luoghi e la rappresentazione delle planimetrie coincidenti.*

Pertanto, il Consulente ha decurtato dal valore complessivo di vendita del Lotto Unico (euro 120.930,00) la somma di euro 13.500,00 per le demolizioni da attuare al fine di poter avere delle opere in conformità alla concessione edilizia in sanatoria. Inoltre vi è da tenere in considerazione l'eventuale costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale ed il costo dell'identificazioni in mappa del fabbricato e della relativa corte, per un totale di euro € 2.600,00, comprese spese tecniche e versamenti.

**Prezzo base d'asta Lotto Unico:** € 60.429,37

**Offerta minima:** € 45.322,02 pari al 75% del prezzo base

**Cauzione:** pari o superiore al 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo:** € 2.500,00

\*\*\*\*\*

Il compendio pignorato di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima del dell'11/7/2022 a firma dell'Ing. Giovanni Lo Bianco, depositata nel fascicolo della procedura esecutiva n. 4/2022 R.G. Tribunale di Enna, che deve essere consultata dall'offerente/acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e gravami, pesi, iscrizioni, trascrizioni, ragioni, azioni e destinazioni urbanistiche. La predetta relazione, alla quale si rimanda anche per quanto qui non menzionato, sono reperibili sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "*Portale delle vendite pubbliche*" (PVP), nonché sul sito *www.astalegale.net*.

I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

Il compendio pignorato sopra indicato viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e nella consistenza indicata nella perizia di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. 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: 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 tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare quelle relative D.M. 32/2015 per la vendita sincrona mista.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, delle relazioni di consulenza tecnica d'ufficio e dell'avviso di vendita, tutte agli atti di causa, che potranno essere consultati, dai creditori e dai potenziali acquirenti, presso il domicilio professionale del sottoscritto, in Nicosia nella Via Vittorio Emanuele, n. 31, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 previo necessario appuntamento telefonico.

Il sottoscritto Professionista Delegato ricopre anche il ruolo di Custode Giudiziario degli immobili posti in vendita, i quali potranno essere visitati ed esaminati previa prenotazione presso il "*Portale delle vendite pubbliche*" (PVP).

I recapiti dello scrivente Custode Giudiziario sono i seguenti: **studio in Nicosia via Vittorio Emanuele n. 31 Tel/Fax 0935.633083 – PEC giambattista.lopinzino@avvnicosia.legalmail.it**

#### MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita sincrona mista, di cui al Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015, prevedono la possibilità di effettuare offerte di acquisto in forma cartacea o in forma telematica. Il gestore della vendita telematica è la società Astalegale a mezzo della piattaforma SPAZIOASTE.IT.

#### SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTE

Tutti – tranne il debitore – sono ammessi a presentare offerte di acquisto relative agli immobili oggetto del presente avviso, sia personalmente che a mezzo procuratore legale che agisca per persona da nominare ex art. 579 comma III c.p.c. e munito di mandato spe-

ziale che dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona aggiudicataria ai sensi dell'art. 583 comma 1 c.p.c..

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

#### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea, in regola con il bollo, redatta in un unico originale, deve essere contenuta in busta chiusa e dovrà essere presentata **entro le ore 11:00 del giorno precedente la vendita**, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Nicosia via Vittorio Emanuele n. 31.

Non potranno riceversi offerte presentate oltre la data e l'orario sopra indicato.

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

L'offerta cartacea in regola con il bollo (marca da bollo da euro 16,00) dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale e/o della partita iva, della residenza, dello stato civile e del recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerente è coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia. In caso di regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i dati del coniuge e 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 del codice civile;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, 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 del Giudice Tutelare;
- per le società la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza, indicare ragione sociale e/o denominazione della società, o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese e codice fisca-

le e/o partita iva, allegando copia della carta d'identità, o altro documento di riconoscimento del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente (aggiornata a non più di 10 giorni precedenti), attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società, o dell'ente, visura camerale aggiornata;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo della procedura esecutiva;
- il numero ed ogni altro elemento identificativo il lotto;
- l'indicazione del Professionista Delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazione di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto in misura non superiore ad un quarto;
- il termine di versamento del saldo prezzo che, a pena di inefficacia, non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione con sospensione feriale; potrà essere indicato un termine di versamento inferiore e tale circostanza potrà essere tenuta in considerazione per l'individuazione della migliore offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, importo che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente; sarà possibile versare un cauzione maggiore e tale circostanza sarà tenuta in considerazione al fine della valutazione della migliore offerta; ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti.
- la data e l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile, da allegarsi all'offerta, finalizzato al versamento della predetta cauzione; tale assegno dovrà essere intestato a: *Avv. Giambattista Lo Pinzino proc. es. n. 4/2022 RG Trib. Enna*;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'indirizzo di posta elettronica o recapito telefonico per le comunicazioni di rito. In mancanza queste verranno fatte presso la Cancelleria esecuzione del Tribunale;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- la sottoscrizione dell'offerente.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Enna, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

L'offerta potrà essere presentata da più soggetti e dovrà contenere i dati di tutti gli offerenti, nonché l'indicazione dell'offerente autorizzato ad effettuare i rilanci in caso di gara.

All'offerta di acquisto cartacea dovranno essere allegati: a) copia di un valido documento di identità e codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta; b) assegno circolare non trasferibile intestato come sopra indicato, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta; c) dichiarazione espressa circa l'eventuale possesso dei requisiti per potere usufruire dei privilegi fiscali per l'acquisto della prima casa ex L. 118/1985 o di altre agevolazioni di legge da documentare prima del versamento del saldo del prezzo; d) espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita; e) espressa dichiarazione di dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti sia alla normativa sulla sicurezza che dell'APE con manifestazione della volontà di procedere a tali incombenze.

Gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti dopo la gara a coloro che non si sono resi aggiudicatari.

#### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematica. Per la modalità di invio dell'offerta telematica si rinvia al "Manuale utente per l'invio dell'offerta" reperibile al seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)

Le offerte in via telematica devono essere depositate personalmente, ovvero a mezzo presentatore, tramite il modulo web di "offerta telematica" del ministero della giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 11:00 del giorno precedente la data di vendita**, inviandole all'indirizzo di PEC della giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende 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 casella di PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di PEC attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di avere 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 e 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 non inferiore al 10% del prezzo offerto (ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT75A0326822300052136399670, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica, opportunamente informaticamente oscurato. Il bonifico con causale "*Versamento cauzione lotto \_\_\_(indicare il numero di lotto) proc. esec. imm. n. 4/2022 RG Tribunale di Enna*" dovrà essere effettuato in tempo utile per consentire al professionista delegato di riscontrare l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione e, quindi, è fortemente consigliato, procedere almeno 5 giorni prima della data di vendita così da potere visualizzare l'accredito entro tale data, in mancanza l'offerta verrà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico in conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Il presentatore dovrà coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente.

L'offerente dovrà altresì provvedere al pagamento del bollo (attualmente di € 16,00) con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), seguendo le istruzioni presenti sul Portale dei Servizi Telematici.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o della partita IVA. I residenti all'estero sprovveduti di codice fiscale italiano dovranno indicare il codice rilasciato dall'autorità fiscale del paese di appartenenza.; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del Professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto, che potrà essere massimo inferiore del 25% rispetto al prezzo base, e il termine di pagamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario che non potrà essere comunque superiore a 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione ( sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione per l'individuazione della migliore offerta); i) 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 valutata per l'individuazione della migliore offerta); l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del versamento cauzionale; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso di vendita; o) il recapito di telefonia mobile;

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto (o soggetti) offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto indicato;
- 3) se l'offerente è coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia. In caso di regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i dati del coniuge ed allegati i documenti;
- 4) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, 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 del Giudice Tutelare;

- 5) per le società la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza, indicare ragione sociale e/o denominazione della società, o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese e codice fiscale e/o partita iva, allegando copia della carta d'identità, o altro documento di riconoscimento del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente (aggiornata a non più di 10 giorni precedenti), attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società, o dell'ente, visura camerale aggiornata;
- 6) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 7) la richiesta delle 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 del D.M 227/2015).

L'offerta si intende 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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al Professionista delegato dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella

misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il Professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

#### SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c avverrà presso **la sala aste del Tribunale di Enna, giorno 8 Maggio 2025 ore 10.00**, innanzi al sottoscritto Professionista ed 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, 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.

Si precisa che:

- la partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
- la piattaforma spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

*Nel caso di presentazione di una sola offerta cartacea o telematica:*

- a) Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato l'offerta sarà accolta ed il bene verrà aggiudicato.
- b) Se il prezzo offerta è inferiore di oltre il 25% del prezzo base d'asta, l'offerta sarà ritenuta irricevibile.
- c) Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore al 25%, si procederà ad aggiudicare il bene all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore precedente o intervenuto a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

*Nel caso di presentazione di più offerte cartacee o telematiche:*

In tal caso il Professionista Delegato indurrà una gara d'asta con modalità sincrona mista tra gli offerenti con modalità cartacea presenti in sala aste e gli offerenti telematici collegati sul portale.

Gli offerenti saranno liberi di non partecipare alla gara.

Gli offerenti per via telematica parteciperanno formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via cartacea compariranno personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

Con l'apertura della gara il Professionista inviterà gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nell'avviso da formalizzarsi entro 1 minuto dal precedente rilancio. Il prezzo base iniziale dell'asta sarà quello dell'offerta più alta. Trascorso 1 minuto senza offerte migliorative rispetto alla precedente offerta valida, la gara sarà dichiarata conclusa ed il bene aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato il rilancio più alto. Non è consentito fare rilanci con l'inserimento di importi con decimali.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte, telematiche e/o cartacee, ritenute valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior 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);

Se all'esito della gara l'offerta maggiore sarà pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente. Se all'esito della gara l'offerta maggiore sarà di importo pari o superiore al prezzo minimo con la riduzione del 25%, ma inferiore al prezzo base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, fermo restando quanto sopra stabilito, il professionista delegato potrà altresì tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato.

Si precisa che il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente anche se assente o non connesso telematicamente. Per quanto non richiamato nel presente avviso si applica quanto stabilito dagli artt. 569 e ss.

#### ONERI DELL'AGGIUDICATARIO

Ai sensi del D.M. 22/1/2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 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 di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (prezzo intero decurtato della somma versata a titolo di cauzione) nel termine stabilito e comunque entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione. Tale versamento dovrà effettuarsi mediante bonifico bancario con causale "versamento saldo prezzo" sul conto corrente della procedura all'uopo acceso, il cui codice Iban verrà tempestivamente comunicato.

Nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche); ove tale somma dovesse poi risultare insufficiente l'aggiudicatario dovrà integrarla nella misura comunicata dal Professionista, a pena di decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione versata.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti saranno a carico del procedimento esecutivo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato immediatamente dopo l'aggiudicazione.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che non debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

#### PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte. Il presente avviso sarà reso pubblico mediante:

- 1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 490 c.p.c. (anche con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità) in conformità alle speci-

fiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 161-quater disp. att. c.p.c. (si rammenti che l'art. 631-bis c.p.c. dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione della procedura, ragione per la quale il contributo per la pubblicazione non andrà per nessun motivo anticipato dal delegato con somme in ipotesi già nella sua disponibilità);

- 2) pubblicazione dell'ordinanza che dispone la vendita con conferimento di delega a professionista, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e nella sezione annunci del sito [Repubblica.it](http://Repubblica.it), oltre che sul newspaper digitale di [Astalegale.net](http://Astalegale.net) ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 3) pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto su *Quotidiano di Sicilia*;
- 4) affissione di n. 10 manifesti murali nel Comune di Enna e nel Comune di Troina;
- 5) affissione del cartello "vendesi".

Nicosia, lì 20 gennaio 2025

Avv. Giambattista LO PINZINO

Professionista Delegato