

**Studio Legale**  
**AVV. GIOVANNI PASSAMONTE**

*Patrocinante in Cassazione*

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

**TRIBUNALE CIVILE DI ENNA**

**Esecuzione immobiliare n. 16/2021 R.G.E.I.**

Il sottoscritto avv. Giovanni Passamonte, con studio in Nicosia alla Via S. Agata n°36, nominato professionista delegato delle operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c., giuste ordinanze del 09.03.2024, 27.04.2022 e 14.05.2021, rese dal G.E. del Tribunale di Enna, dott. N. Noto, il cui contenuto deve qui intendersi integralmente trascritto e riportato, visti gli artt. 490, 569, 570, 576 e 591bis c.p.c., viste le disposizioni della L. n° 132/2015 – 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 SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

*(con la contemporanea partecipazione di offerenti collegati telematicamente e di soggetti presenti in sala aste)*

il **giorno 30 APRILE 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, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 572 e ss.c.p.c., si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** ex art. 22 D.M. n° 32/2015 dei beni immobili pignorati nell'intestata procedura esecutiva, come di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

- **Diritto di proprietà 1/1** Immobili ubicati alla C.da Ficilino della frazione di Villadoro nel comune di Nicosia e precisamente a circa km. 18 dal centro abitato del comune di Nicosia ed a circa km. 4 dal centro urbano della frazione di Villadoro, raggiungibile da qualsiasi mezzo anche del tipo pesante, mediante strada perfettamente percorribile e che si dirama dalla Strada Provinciale N. 19, con distanza da questa circa mt. 120. **Gli immobili sono un Fabbricato Commerciale identificato al N.C.E.U. Del Comune di Nicosia frazione di Villadoro al foglio 134 part. 280 sub. 1, categoria D/8, rendita € 8.562,86**, composto da una stalla di mq. 795,00, un magazzino di mq. 54 collegato alla stalla, altro magazzino indipendente di mq. 50,00 retrostante alla stalla, una vasca d'accumulo da mc. 112,00, una pesa a ponte da 900 quintali e un ufficio con superficie utile di mq. 95,00 su un corpo a due elevazioni in cui al piano primo si ha un **Appartamento destinato a civile abitazione**, identificato catastalmente al foglio 134 part. 280 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 161,91, classe energetica "G", superficie totale mq. 118,00, con superficie utile di mq. 107,00, collegato alla corte mediante una scala esterna, costituito da una cucina, un vano soggiorno, due vani camera da letto, una lavanderia/servizio ed un bagno, ambienti il cui accesso avviene grazie a dei disimpegni centrali che permettono la distribuzione in tutto il piano. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture verso l'esterno, mediante finestre, quest'ultime del tipo l'infisso interno in alluminio e chiusura esterna mediante persiana in plastica. L'immobile è completo di tutto, pavimenti in gres porcellanato, porte del tipo tamburato, tinteggiatura delle pareti, impianto elettrico. Fa parte dei suddetti immobili una corte esterna di mq.

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

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

2.930,00 ed un terreno incolto di circa mq. 4.210,00. Gli immobili sono stati realizzati nel 1995 e sono stati riscontrati completi di rifiniture sia interne sia esterne quali intonaci, pavimenti in gres porcellanato nell'abitazione e scaglie di marmo nell'ufficio, dotate di impianti elettrici, riscontrando solo una stufa e pompa di calore nell'abitazione quale impianto di riscaldamento, aperture in alluminio e serrande in plastica; l'esterna corte è completamente pavimentata mediante conglomerato bituminoso, dotata di pali di illuminazione esterna, completamente recintata e con accesso unico da cancello scorrevole in ferro.

- **Prezzo base d'asta € 420.810,00 (quattrocentoventimilaottocentodieci/00);**

- **Offerta minima: € 315.607,50 (trecentoquindicimilaseicentoseste/50),** pari al 75% del prezzo base -

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto. **Rilancio minimo di gara: € 5.000,00. Tempo di rilancio massimo in caso di gara: 1 minuti** dall'ultima offerta.

Il prezzo base d'asta è già al netto della spesa stimata dal CTU di € 4.500,00 per la regolarizzazione urbanistica degli immobili.

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

I fabbricati sono corredati dai seguenti titoli ed autorizzazioni: Concessione Edilizia N. 71/192 rilasciata in data 8.10.1992 – Pratica 3263-R e successiva Concessione in Variante N. 148/95 del 30.11.1995 comprensivo di elaborati progettuali, riguardanti entrambi i locali; Certificato di Agibilità N. 10 del 10.05.1999 Pratica 3263-R; Certificato di Conformità rilasciato dal Genio Civile di Enna Prot. N. 5222 del 15.06.1995 in seguito al Nulla Osta N. 4518 Gr. 4/2 del 11.06.1993. accertate delle variazioni rispetto al progetto presentato ed alla successiva variante allo stesso. Sussistono variazioni consistenti, per il fabbricato commerciale, in una diversa posizione dei magazzini rispetto alla stalla e precisamente l'inversione della posizione dei magazzini, oltre al collegamento interno tra la stalla ed uno dei magazzini. Mentre per l'appartamento le variazioni consistono nel collegamento di due vani mediante una porta ed una apertura esterna non inserita nel progetto di presentazione, non riscontrata neppure nel progetto di variante. A causa di differenze urbanistiche necessita la presentazione di una pratica all'Ufficio Tecnico Comunale che ne possa determinare la regolarità urbanistica per un totale costo stimato dal CTU compreso di onorari tecnici e spese pari ad € 4.500,00.

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 C.T.U. Ing. Giovanni Lo Bianco del 10.01.2022, 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.

Tutti gli immobili sono meglio descritti nelle relazioni dei C.T.U. - reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - che devono essere consultate dall'acquirente ed alle quali 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. Custode dei predetti immobili è il sottoscritto professionista delegato è il sottoscritto,

con studio in Nicosia alla Via S. Agata n.36, tel. 0935/577881 o 3805425478 Pec: [giovanni.passamonte@avvnicosia.legalmail.it](mailto:giovanni.passamonte@avvnicosia.legalmail.it). La visita degli immobili da parte degli interessati potrà avvenire solo 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 30 APRILE 2025 alle ore 11:30** dinanzi al sottoscritto professionista delegato **presso la sala aste sita al 1° piano del Tribunale di Enna.**

La presentazione delle offerte d'acquisto è regolata dalle condizioni di seguito riportate.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del D.M. della Giustizia n. 32/2015; 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. Tutti - tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, sia personalmente che a mezzo di procuratore legale che agisca anche per persona da nominare ex art 579 co. 3° c.p.c., a pena di irricevibilità, l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. W

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 comparando innanzi al professionista delegato, nel luogo come sopra indicato.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e **deve essere presentata, entro le ore 11:00 del giorno 29 APRILE 2025 precedente l'udienza di vendita** con le specifiche condizioni in seguito indicate in base alla modalità di partecipazione scelta.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto in forma cartacea, irrevocabile sino alla data dell'udienza e comunque almeno per 120 giorni, 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 29 APRILE 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 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, 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 "*Tribunale di Enna – Proc. Esecutiva n. 16/2021 R.G.E.*"; 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 elencati 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, intestato a: "*Tribunale di Enna – Proc. Esecutiva n. 16/2021 R.G.E.*" in misura non inferiore **al 10%** 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, **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 personalmente o a mezzo di presentatore 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](http://www.astalegale.net) - entro le **ore 11.00 del 29 APRILE 2025 giorno precedente** la data fissata per la vendita e deve essere inviata all'indirizzo PEC del ministero della giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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:[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

Il presentatore dovrà coincidere con l'offerente, pertanto, l'offerta dovrà pervenire dalla casella Pec riferibile unicamente all'offerente, salvo l'ipotesi di offerta di acquisto in comunione. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 non inferiore 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 "*Tribunale di Enna – Proc. Esecutiva n. 16/2021 R.G.E. versamento cauzione*", 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 con descrizione del bene; 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 di aggiudicazione e delle spese necessarie al trasferimento, a pena di inefficacia, non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, 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; l'espressa dichiarazione di essere edotti sui contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nella perizia di stima e dell'avviso di vendita; 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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ex art. 15, co.1, D.M. 32/15, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per avviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacee. Nei casi di mancato funzionamento non programmati o non comunicati 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 l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

**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, fermo restando che il mancato versamento non determina l'inammissibilità dell'offerta salvo il recupero coattivo;
- 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 **30 APRILE 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.**

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 1° 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.

### **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.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara fra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore instate ai sensi dell'art. 588 e ss. 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 1 (un) minuto 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 1 minuto 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.

**Si precisa che il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente anche se assente o non connesso telematicamente. In caso di presenza di più offerte per il medesimo lotto si darà luogo alla gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente assente o non connesso telematicamente.**

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. u

#### **ONERI DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione, nel termine stabilito (al massimo 90 gg. dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta) l'aggiudicatario, dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura n. 000107166780 Banca Unicredit Spa – Ag. Nicosia IBAN:IT37P0200883670000107166780 il saldo prezzo (intero prezzo di aggiudicazione detratta la somma versata per cauzione) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (comprensive degli oneri fiscali e tributari, della metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene come previsto dal D.M.227/15 e delle spese connesse alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura che gli verrà indicata dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ove detta somma risultasse insufficiente, l'aggiudicatario dovrà integrarla nella misura comunicata dal professionista delegato entro 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 somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate, in primo luogo, al pagamento delle spese di trasferimento e delle altre voci di spesa sopra citate e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'articolo 587 c.p.c.

Si avvisa che in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito nei 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo) saranno calcolate approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di cancellazione dei gravami esistenti e per l'eventuale definitiva liberazione del bene. Così effettuato il calcolo delle somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al

creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; in ogni caso, sarà tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00.

Nel caso di debitore soggetto a procedura fallimentare, l'importo da versarsi direttamente al creditore fondiario, previa verifica della sua ammissione allo stato passivo con il predetto privilegio, non potrà eccedere il 60% o comunque l'importo per cui il creditore sia stato ammesso allo stato passivo e in ogni caso sarà tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 20.000,00, oltre alle somme prevedibilmente necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione (cfr. Corte Cassazione n. 23482/2018). L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D.Lgs. n. 385/93 T.U.B, hanno facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 gg. dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. G

In ogni caso, il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal co. 5 T.U.B. restano subordinati all'emanazione del decreto di trasferimento previsto dall'art. 586 c.p.c.

In relazione all'attuazione dell'ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'articolo 586, comma 2 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà comunicare, già al momento dell'aggiudicazione provvisoria, se intende richiederne l'attuazione a spese e cura della procedura o intende rinunciarvi.

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. 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. 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. 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 3805424578, Pec: [giovanni.passamonte@avnicosia.legalmail.it](mailto:giovanni.passamonte@avnicosia.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](http://www.astalegale.net); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.casa.it](http://www.casa.it), e nella sezione annunci di Repubblica.it oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net.

La pubblicità sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) avverrà almeno 45 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 sul Quotidiano di Sicilia; affissione cartello Vendesi; email all'amministratore dello stabile; pubblicazione su newspaper digitale aste; n. 10 manifesti murali nei comuni di Enna e Nicosia.

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 22.01.2025

Il professionista delegato  
Avv. Giovanni Paskamonte  
