

TRIBUNALE DI ENNA

Avviso di vendita senza incanto sincrona mista con ribasso di 1/4 Esecuzione immobiliare n°33/2019 R.G.Es.

La sottoscritta avv. Lucia Maddaleno, con studio a Nicosia in Piazza Garibaldi n°9, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. per il compimento delle operazioni di vendita nella esecuzione intestata, giusta ordinanza del G. Es. del 7.9.2022, ai sensi e per gli effetti degli artt. 490, 570 e 576 c.p.c.,

avvisa

che il Giudice dell'Esecuzione presso l'intestato Tribunale ha disposto la vendita dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

appartamento per civile abitazione che si sviluppa su tre elevazioni, costituito da tre immobili ubicati nel Comune di Villarosa e censiti al N.C.E.U. al foglio 19, part. 2306, sub 1 (ingresso da Via Fabio n°24, Piano T), Cat. A/5, Classe 2[^], consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq 42, rendita € 21,69; sub 3 (con ingresso da Via Fabio - oggi Via Goldoni - Piano1-2), Cat. A/5, Classe 3[^], consistenza 1 vano, rendita € 17,04; sub 5 (con ingresso da Via Casale n°51-53, Piano T-1-2) Cat. A/5, Classe 3[^], consistenza 3 vani, superficie catastale mq 83, rendita € 51,13.

Classe energetica "G"

Il prezzo base per la vendita è fissato in € 19.935,00

Offerta minima ammissibile € 14.952,00

In caso di gara, offerta minima in aumento € 1.000,00

Gli immobili, in possesso del sottoscritto professionista delegato altresì nominato custode, sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa e molestie di terzi. Invero ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 cod. civ. nella vendita giudiziaria non vige luogo la garanzia per vizi della cosa. 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 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, non conoscibili o 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.

Si evidenzia che attualmente l'immobile è occupato dalla debitrice eseguita in forza di assegnazione alla stessa con sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio, depositata in data successiva alla notifica del pignoramento.

La visita degli immobili pignorati da parte degli interessati potrà avvenire esclusivamente previa prenotazione presso il Portale della Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>); i beni in parola sono attualmente nel possesso del sottoscritto custode. Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

Presentazione dell'offerta in forma cartacea

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Le offerte d'acquisto in forma cartacea ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio professionale dell'avv. Lucia Maddaleno, a Nicosia Piazza Garibaldi n°9, a pena di inefficacia, entro le ore 11.00 del giorno 4.6.2026 mediante dichiarazione in regola con il bollo (€ 16,00) contenente l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto di interesse, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, nonché, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale) di data non antecedente a mesi tre, con l'indicazione del regime patrimoniale di cui alla L. 151/1975, copia del proprio codice fiscale o partita IVA, nonché la eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa; per il caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia la esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. 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 dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge allegando anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dello stesso (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. per i casi ivi disciplinati). Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato. L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, **a pena di inefficacia dell'offerta**, inferiore di oltre un quarto (25%) al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita nonché le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo della cauzione versata, che deve essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto (sarà invece possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato per l'individuazione della migliore offerta) nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento; ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con valore complessivo dei lotti.

L'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in

ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2007 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 alla norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerente dovrà dichiarare 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 del Tribunale di Enna ex art. 174 disp. att. c.p.c.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo lotto, indifferentemente, tra più lotti di beni simili, posti in vendita nella medesima udienza, potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

La validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto sono regolate dal codice di procedura civile; in particolare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto di interesse esclusivamente a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva immobiliare n. 33/2019 R.G. Tribunale di Enna*". La dichiarazione di offerta, unitamente - a pena di inefficacia - all'assegno per cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura del professionista ricevente il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre ¼ al prezzo base come sopra stabilito.

Presentazione dell'offerta in modalità telematica

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00) dovrà essere depositata, tramite il modulo web "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 4.6.2026** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.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 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).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami,

se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario (*con causale versamento cauzione*) eseguito sul conto corrente n° **IT75A0326822300052136399670** intestato ad Astalegale.net S.p.A. valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione ed opportunamente oscurato. **È assolutamente opportuno che il bonifico per cauzione venga effettuato sul conto corrente predetto almeno 5 giorni prima della data stabilita per la vendita telematica.**

All'esito della gara in caso di plurimi offerenti, e in ogni ipotesi di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata da uno dei genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare; analogamente se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata dal tutore o dall'amministratore di sostegno con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà altresì essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici e fiscali del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (25%) al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita nonché le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo della cauzione versata, che deve essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto (sarà invece possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato per l'individuazione della migliore offerta) nonché la data, l'orario e il numero di

CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa. Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2007 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 alla norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche:

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;

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

- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari 10% del prezzo offerto.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica 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

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero reperibile al seguente link :

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Esame delle offerte

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c., avrà luogo **presso la sala d'aste del Tribunale di Enna il giorno 5.6.2026 ore 10,00** ove potranno presentarsi i soggetti interessati avanti il professionista delegato.

Sull'offerta – che è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. - il professionista delegato, ex art. 572 c.p.c., sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come sopra stabilito, la stessa è senz'altro accolta; se essa è inferiore rispetto al prezzo predetto in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione. Non si farà luogo all'aggiudicazione nel caso di offerte tutte inferiori al prezzo base e sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Se vi sono più offerte il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come sopra stabilito, il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Si applicano gli artt. 573 III e IV comma c.p.c. In ogni caso l'ufficio si riserva di non fare luogo all'aggiudicazione qualora si ravvisasse la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

La eventuale gara avverrà secondo le modalità della vendita sincrona mista, ossia con la contemporanea partecipazione concorrenza di offerenti presenti in sala d'aste ovvero collegati telematicamente secondo le modalità indicate nel Manuale utente presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, detratta la cauzione di cui sopra, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel diverso termine già indicato nell'offerta mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva. Qualora il credito per il quale si procede abbia natura fondiaria il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario medesimo se precedente o intervenuto.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (oneri fiscali, imposta di registro ecc. nonché metà del compenso dovuto al professionista delegato per la fase di trasferimento) saranno a carico dell'aggiudicatario mentre le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura esecutiva.

Entro lo stesso termine, e nelle medesime forme, l'aggiudicatario dovrà versare altresì (e salvo conguaglio) quale fondo presumibile per coprire le spese da rimanere a carico dell'aggiudicatario, l'importo che verrà indicato dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione ove detta somma non dovesse risultare sufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che verrà comunicata dal professionista delegato entro il termine di 15 giorni pena la decadenza

dall'aggiudicazione. 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. In caso di mancato versamento nel termine indicato delle somme di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e l'incameramento della cauzione a titolo di multa; il nuovo incanto avverrà ai danni dell'aggiudicatario inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. Gli interessati alla vendita potranno consultare copia della relazione dell'esperto ed i relativi al legati presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ogni mercoledì e venerdì (escluso il periodo dall'1/8 al 31/8) dalle ore 17.00 alle ore 19.00 esclusivamente previo appuntamento telefonico ai n.ri 3334905752- 0935638010 -. Nei medesimi orari e con le stesse modalità potranno accedere agli atti di procedura i creditori. I predetti atti potranno essere consultati altresì sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle vendite pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it.pvp>), sul sito www.astalegale.net o www.tribunale.enna.it.

Nicosia, 17 marzo 2026

avv. Lucia Maddaleno