

**Studio Legale**  
**Avv. Daniela Zito**  
Palazzo " Cirino", via F.lli Testa 53  
Tel. - Fax 0935. 646672- 347 5257665  
94014 Nicosia ( En)  
PEC: daniela.zito@avvnicosia.legalmail.it

**TRIBUNALE DI ENNA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/ 2025 R. G. ES**

La sottoscritta Avv. Daniela ZITO, con studio in Nicosia alla Via F.lli Testa n. 53, professionista delegato nominata ex art 591 bis con ordinanza del 22 dicembre 2025 dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, visti gli artt. 569, 570, 591 bis c.p.c. ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c., viste le disposizioni della L. n.32/2015 rende noto il seguente

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

per il giorno **7 luglio 2026 ore:9:30** dinanzi a sé presso la sala Aste sita al Tribunale di Enna al Viale Diaz n. 10 dei beni immobili appresso descritti pignorati nella procedura esecutiva intestata e precisamente:

**LOTTO UNICO**

A)Intera proprietà dell'appartamento sito in Troina ( En) alla Via Piersanti Matarella n. 88/B, scala A Piano 2°, iscritta al N.C.E.U. alla categoria A/3 Classe 3, Foglio 25 particella 1105, Sub 11 Consistenza vani 6 rendita euro 263,39 superficie catastale mq 137, superficie escluse aree coperte mq 131; composto da cucina, due camerette, soggiorno, un bagno, lavanderia-wc, ripostiglio, camera da letto;

B) box auto sito in Troina ( En) alla Via Piersanti Matarella n. 88/B, scala A Piano T, iscritta al N.C.E.U. alla categoria C6 classe 4, Foglio 25, Particella 1105, Sub 21 consistenza mq 34, rendita euro 105,36 superficie catstale totale mq 34.

Come risulta dalla perizia di stima, alla quale si rinvia, il box auto oggetto della procedura non risulta conforme al progetto approvato e la difformità consiste nella eliminazione di una tramezzatura interna per realizzare un ambiente unico.

L'unità immobiliare allo stato non è dotata di attestazione energetica.

**Prezzo base dell'incanto € 146.760,00 ( centoquarantaseimila/00)**

**Offerta minima € 110.070,00 ( centodiecimilasettanta/00)** pari al 75% del prezzo base

**Rilancio minimo di gara € 2.500,00**

**Disponibilità del bene: occupato**

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

**Tempo di rilancio massimo di gara: 1 minuto dall'ultima offerta.**

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

L'immobile è meglio descritto nella relazione del C.T.U. Ing. Vito A. Fiorenza che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili. La predetta relazione è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'aera pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP ( <https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda.

Per quanto concerne la normativa relativa alla regolarità edilizio-urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

#### **MODALITA' 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 in forma cartacea.

**Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a a mezzo la piattaforma ASTE TELEMATICHE.IT.**

Custode dei beni immobili pignorati è il sottoscritto Avv. Daniela Zito con studio in Nicosia alla Via F.lli Testa n. 53 nn. Telefonici: tel e fax 0935 646672 - 3475257665, pec [daniela.zito@avvnicosia.legalmail.it](mailto:daniela.zito@avvnicosia.legalmail.it) giusta ordinanza di nomina agli atti.

La vendita del compendio pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**A)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). 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. 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.

**B)** Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide **le offerte inferiori fino ad ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato.

**C)** Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

**D)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); **sono a carico dell'aggiudicatario** gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

**E)** Entro le ore 11.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità cartacee o telematiche; qualora la data per la

presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 11.00 del giorno immediatamente precedente; per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita;

**F) Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento,** dovrà avvenire entro e non oltre **120 giorni dalla data della aggiudicazione**, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura o assegno bancario circolare non trasferibile ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo ed intestato alla procedura esecutiva, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

**G)** Ai sensi del D.M. 22 gennaio 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.

**H)** La visita dell'immobile pignorato da parte degli interessati dovrà avvenire previa prenotazione presso il Portale delle vendite Pubbliche.

**I)** Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle modalità di seguito indicate.

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

L'offerta di acquisto potrà essere depositata in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 11:00 di giorno 6 luglio 2026** (ossia il giorno antecedente la data dell'udienza di vendita) presso il domicilio professionale del sottoscritto professionista delegato Avv. Daniela Zito sito in Nicosia alla Via F.lli Testa n. 53.

All'esterno della busta contenente l'offerta verranno annotate, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, esclusivamente le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data e l'ora di presentazione e la data fissata per l'esame delle offerte, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla gara.

All'interno della busta andranno inseriti:

1) **l'offerta di acquisto**, redatta in carta semplice in regola con il bollo di €16,00 sottoscritta dall'offerente e con l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita dovrà contenere:

= le complete generalità dell'offerente, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile,

= l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

= l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

= il dato identificativo del bene;

= l'indicazione del professionista del delegato alla procedura;

= la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

= l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);

= il termine e modo per il versamento del saldo prezzo a pena di inefficacia non superiore a

120 giorni dall'aggiudicazione;

= l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto ( importo che sarà restituito in caso di non aggiudicazione, ma che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto);

= la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;

= l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

= 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;

= richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

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

= l'offerente dovrà, altresì, dichiarare residenza o eleggere domicilio o dichiarare la residenza nel Comune di Enna ai sensi dell'art 582 c.p.c, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria esecuzioni del Tribunale di Enna (ex art. 174 disp. Att. C.p.c.);

2) **assegno circolare NON TRASFERIBILE** versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto intestato a “ *Tribunale di Enna- Proc. Esecutiva n. 31/25 R.G.E.IMM*” con indicazione del professionista delegato nominato;

3) **copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale** dell'offerente o del legale rappresentante della società ( 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) e se necessario di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione; in caso di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato il soggetto che ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento:

- In caso di offerta presentata da persona coniugata, dovrà essere dichiarato il regime patrimoniale della famiglia (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 c. c.); in caso di comunione dei beni nella dichiarazione dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge allegando copia del documento di identità valido e copia del codice fiscale.

- In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, la stessa dovrà essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza e 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 del documento di identità valido o di altro documento di riconoscimento del legale rappresentante producendo ( all'udienza) certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

- In caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica, unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

- In caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica, unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

## PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **sino ed entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 6 luglio 2026** giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" messo a disposizione dal 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 della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) ( 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.) )

L'offerta telematica 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 d'invalidità, 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).

Il presentatore dovrà coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e).

L'offerente ai sensi del punto 1 dell'art. 12 DM 32/15 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 **intestato al gestore della vendita telematica** ed opportunamente oscurato mediante sistemi informatici, al seguente IBAN: **IT93B0326822300052849400440**, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, **intestato al gestore della vendita telematica** ed opportunamente oscurato mediante sistemi informatici.

Il bonifico, con causale "*Tribunale di Enna- Proc. Esecutiva n. 31/25 R.G.E.IMM*" - lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in tempo utile **almeno 5 giorni prima la data stabilita per il deposito dell'offerta** in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente la data di tenuta della vendita telematica sincrona mista; l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura. **L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica,** (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito tramite il servizio "pagamento di bolli digitali") fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta d'acquisto dovrà indicare ai sensi dell'art. 12 co. 1 e 2 del DM 32 del 2015:

a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o partita IVA,

- residenza, domicilio stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente;
- 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 posto in vendita;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto ( che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto) ed il termine per il versamento del saldo prezzo ( che dovrà avvenire entro e non oltre a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione con perdita del 10 % versato a titolo di cauzione);
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - 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 bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia, in ogni sua parte ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**All'offerta dovranno essere allegati**, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite il bonifico bancario sul conto indicato dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la copia del documento di identità non scaduto e copia del codice fiscale del coniuge ( salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne 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;
- d) 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;
- e) 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 che effettua l'offerta;
- f) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società ( 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)
- g) richiesta agevolazioni ( prima casa e/o prezzo valore).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta. 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.

I) 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. In caso di offerta telematica, 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.

#### **LUOGO E CONDIZIONE PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SINCRONA MISTA**

**L'esame delle offerte di acquisto presentate sia in forma cartacea che con modalità telematica**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime se presentate in misura superiore ad una, avverrà presso **la sala aste del Tribunale di Enna, al Viale Diaz, giorno 7 luglio 2026 alle ore 9:30 alla sola presenza degli offerenti.**

Gli offerenti in modalità cartacea dovranno comparire personalmente nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato.

In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

Nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita il Professionista Delegato, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art 572 c.p.c., procedendo in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c ( il rilancio minimo andrà fissato dal delegato di norma nella misura indicata nell'avviso di vendita ) redigendo il verbale delle relative operazioni.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica alle operazioni di vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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 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 dichiarazione di offerta, sia cartacea che telematica, deve contenere, a pena di inefficacia, copia di valido documento di identità dell'offerente e se necessario valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale).

Salvo quanto previsto telematiche dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile (pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita) e la sua validità ed efficacia è regolata dagli artt. 571 e segg. c.p.c. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo

versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. Nel caso di offerta telematica, la restituzione, a cura del gestore della vendita telematica, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta di acquisto non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra stabilito;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- 3) se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura pari al decimo del prezzo offerto per ciascun lotto.

In caso di offerta telematica, 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.

A norma dell'art. 572 c.p.c., sull'offerta il Professionista Delegato, sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

**In caso di presentazione di un' unica offerta cartacea o telematica:**

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

**In caso di presentazione di pluralità di offerte cartacee o telematiche:**

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

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

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

Nel caso in cui pervengono 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 al 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, com.1 e 15 com.2 D.M. 32/15).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara 1 minuto. Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. **In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza

di assegnazione se presente.

In caso di mancanza di offerte ricevibili, il professionista delegato dovrà provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del giudice.

Il Professionista Delegato inviterà quindi gli offerenti ammessi ad effettuare rilanci nella misura indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro e non oltre 1 (1 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 un 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. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Per quanto non richiamato nel presente avviso si applica quanto stabilito dall'art 569 e ss. c.p.c. Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e, stilerà apposito verbale.

### **TERMINI VERSAMENTO SALDO PREZZO ED ONERI DELL'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, 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), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; il termine per il deposito è di **120 giorni** dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta di avvenuta operazione a saldo.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ( se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); **sono a carico dell'aggiudicatario** gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile ( imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

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.

- N.B. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; in difetto non sarà emesso il decreto di trasferimento e sarà pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione versata.

In caso di richiesta ex art. **41 TUB** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per

cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00.

Nel caso in cui il debitore sia 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 (cfr. Cass. n. 23482/2018) e, in ogni caso, dovrà essere tenuto a disposizione della procedura una somma non inferiore a € 20.000,00 oltre alle somme prevedibilmente necessarie a soddisfare i crediti in prededuzione in conformità alla predetta pronuncia; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di quest'ultimo sarà considerata una grave inadempienza ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire come detto entro e non oltre **120 ( centoventi) giorni** dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura aperto dal delegato medesimo ed intestato alla procedura esecutiva, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto ( sia a titolo di saldo prezzo, sia titolo di oneri accessori ) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al comma 2 dell'art. 587 c.p.c.

In relazione all'attuazione dell'ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma 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 rinunciarvi.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale delle ordinanze di vendita e della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, nonché dell'avviso di vendita, tutte agli atti di causa, che potranno essere consultate, dai creditori e dai potenziali acquirenti, presso il recapito professionale del sottoscritto, in Via F.lli Testa n.53 in Nicosia, previo necessario appuntamento telefonico al n.0935646672 cell.3475257665

PEC: [daniela.zito@avvnicosia.legalmail.it](mailto:daniela.zito@avvnicosia.legalmail.it)

Il professionista delegato, inoltre, ulteriormente, avverte che tutti gli immobili oggetto della vendita sono occupati dai debitori.

### **PUBBLICITÀ**

Il professionista delegato dovrà effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità: -

- **pubblicazione**, a cura del delegato, almeno cinquantacinque (55) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **sul Portale delle Vendite Pubbliche** a norma dell'art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche il professionista delegato dovrà pertanto pubblicare i seguenti atti: - avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il prezzo di vendita e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; - ordinanza di vendita e perizia di stima epurata dai riferimenti alla persona dell'esecutato; - copia del presente avviso di vendita - planimetria del bene immobile posto in vendita, ove sussistente

in perizia; - foto del bene posto in vendita; - indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario. -

- **pubblicazione a cura di Astalegale.net S.p.A.** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza, 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), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- **pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); La Società avrà cura inoltre di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) e [Reteaste.it](http://Reteaste.it) e di pubblicare un annuncio di vendita sul periodico "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale in versione digitale

- affissione di un **cartello VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;

- invio, da parte del delegato, di una **e-mail all'amministratore dello stabile** per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Il sottoscritto professionista delegato eseguirà presso il suo studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 571, 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione ogni ulteriore informazione sull'incanto potrà essere acquisita previo appuntamento telefonico 347 5257665 o 0935 646672 o presso lo stesso studio sito in Nicosia alla Via F.lli Testa n.53.

Nicosia, 26 marzo 2026

*Avv. Daniela Zito, professionista delegato*

