

TRIBUNALE di ENNA

Esecuzione immobiliare n.101/2014 R.G.Es.

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Falduzzi, con studio professionale in Nicosia alla Via Nazionale n.81, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, giusta ordinanza del 22/06/2022, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c. ed ai sensi dell'art. 161 ter disp. att. cpc., viste le disposizioni della L.132/2015; giusto provvedimento del 18/02/2026;

AVVISA della 3° VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei beni immobili appresso descritti pignorati nella procedura esecutiva intestata, e precisamente:

LOTTO UNICO

intera unità immobiliare facente parte di fabbricato sito in C.da Serrafina snc del Comune di Piazza Armerina, meglio indentificata in N.C.E.U. al foglio n. 178, particella 305, subalterno 2, p.t., categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale n.3 vani – confinante da tutti i lati con proprietà di terzi. Si tratta di un'unità immobiliare adibita ad abitazione con accesso dal cancello posto in corrispondenza della strada si accede al cortile esterno e da questo all'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto della vendita posta al piano terra; l'ambiente interno, ha una superficie complessiva lorda di 84,00 m2; l'ingresso avviene in un ampio vano monolocale "living" composto da un angolo cottura con cucina posto a sinistra, un soggiorno centrale ed un angolo relax – salotto con camino - a destra; dal vano "living" si accede al vano w.c. e ad una stanzetta/ripostiglio.

Lo stato dei luoghi e degli immobili è meglio e più specificatamente descritto nella relazione di consulenza agli atti della procedura cui si rinvia integralmente; l'immobile è attualmente occupato da parte debitrice.

Classe energetica E, giusto APE redatta dal CTU. **Prezzo base dell'incanto € 27.703,13** (l'immobile presenta irregolarità edilizie e/o catastali per la cui sanatoria il CTU ha indicato nell'elaborato di stima la somma di € 2.500,00, pertanto il prezzo base dell'immobile, detratta la somma necessaria per la sanatoria di cui sopra, è stato rideterminato in € 49.250,00, decurtata, altresì, della ulteriore somma nella misura forfettaria del 10% del valore, per l'assenza di garanzia per vizi occulti) in caso di gara tra più offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. **Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.** Tempo di rilancio massimo in caso di gara: 1 minuti dall'ultima offerta. **Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi non decimali.**

Notizie catastali ed urbanistiche: come risulta dalla CTU agli atti della procedura esecutiva, la particella su cui insiste l'edificio ricade in zona "E-agricola" del piano regolatore generale vigente; l'edificio in questione è in possesso di concessione edilizia in sanatoria n° 703 del 22.05.2001; nel corso dei sopralluoghi il CTU ha rilevato una mancata conformità catastale, la cui regolarizzazione, a cura dell'aggiudicatario, dovrà avvenire tramite asportazione della difformità così da avere lo stato dei luoghi conforme. Le spese approssimativamente, ammontano ad € 2.500,00, già detratte dal prezzo base dell'incanto.

Si avverte che l'Ufficio nonché il professionista delegato, si riservano di non far luogo all'aggiudicazione qualora: 1) si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; 2) e nel caso di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del C.T.U., 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'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito www.astalegale.net e www.tribunale.enna.giustizia.it ed alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda.

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al delegato alla vendita che provvederà ad accompagnare i medesimi presso gli immobili pignorati. La richiesta di visita degli immobili dovrà necessariamente avvenire previa prenotazione presso il portale delle vendite pubbliche. - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, a pena di irricevibilità, l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta di acquisto, sia in via telematica che in formato cartaceo deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi (offerta con modalità telematica) di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto nei limiti di legge in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace: se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; inoltre, se la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta telematica o l'assegno non inserito nella busta cartacea, l'offerta sarà esclusa.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, con la offerta deve dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita, sulle descrizioni in-

dicare 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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, sino ed entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 17 dicembre 2026, presso il recapito professionale del sottoscritto professionista delegato in Nicosia (En) alla Via San Benedetto n.7. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Il sottoscritto se impedito, potrà delegare suo soggetto di fiducia per la ricezione delle offerte. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. L'offerta di acquisto in regola con il bollo (€16,00, salvo aumenti) dovrà contenere: 1) le complete generalità dell'offerente e quindi il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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;

- nell'ipotesi di persona coniugata, 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 del codice civile);

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) 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 in udienza;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione;

- la eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni conseguenti alla eventuale aggiudicazione;

= 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 o del delegato alla procedura;

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

= 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 (art. t. 572 c.p.c.);

= il termine per il **versamento del saldo prezzo a pena di inefficacia non superiore a 120 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 mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione intestato "Avv. Giuseppe Falduzzi, delegato alla vendita es. imm. 101/2014 r.g.es. Tribunale di Enna";

= l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso, nonché della ordinanza di vendita pubblicate;

= 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") o altre agevolazioni inerenti al bene posto in vendita; successivamente le richieste di agevolazioni debbono essere fatte in cancelleria o depositate al delegato con istanza in regola con il bollo accompagnate da documento di riconoscimento;

= 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.);

= e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

= assegno circolare non trasferibile, versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

= 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.

L'offerente dovrà allegare fotocopia del suo documento di identità e del suo codice fiscale o del legale rappresentante della società.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti sopra indicati ed indicato l'offerente autorizzato ad effettuare i rilanci in caso di gara.

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 17 dicembre 2026.

L'offerta di acquisto 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, a mezzo la piattaforma SPAZIOASTE.IT. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, reperibile al seguente link:

<https://pvp.giustizia.it/pvp-offerta/assets/documents/ManualeUtenteOfferta.pdf>.

L’offerta d’acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e l’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell’art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui: = il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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; se l’offerente è coniugato in 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, del codice civile, 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; previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; nonché la eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali; se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in

corso di validità (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

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

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

= il numero o altro dato identificativo del lotto;

= l'indicazione del referente della procedura/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 a pena di inefficacia non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale, sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta;

= l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10 % del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta;

= la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

= il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico nel caso di restituzione della cauzione;

= l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

= 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, la somma a titolo di cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore della vendita telematica ed opportunamente oscurato, al seguente IBAN IT75A0326822300052136399670, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.101/2014 r.g.es. Tribunale di Enna - lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, 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, 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”.

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

- 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 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;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto sopra indicato;
- richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) o altre inerenti alla natura dell’immobile posto in vendita; successivamente le richieste di agevolazioni debbono essere fatte in cancelleria o depositate al delegato con istanza in regola con il bollo accompagnate da documento di riconoscimento;
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

Parte integrante del presente avviso di vendita, è la consulenza tecnica e i documenti ad essa allegata, agli atti della procedura, cui si fa espresso rinvio e di cui l’offerente, con la presentazione della offerta, da atto di aver esaminato e compreso il contenuto. Gli immobili/terreni pignorati sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto, nella situazione di diritto e con la destinazione urbanistica in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall’esperto, 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 e o terzi.

LUOGO E CONDIZIONE PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

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 – Palazzo di Giustizia, posta al 1° piano – stanza n.30 (salva altra indicazione), al Viale Diaz, giorno 18 dicembre 2026 alle ore 10:00, alla sola presenza degli offerenti.

La dichiarazione di offerta, sia cartacea che telematica, deve contenere, a pena di inefficacia, copia di valido documento di identità dell'offerente e se necessaria valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale).

Salvo quanto previsto 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 non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto ai prezzi base sopra indicati;
- 3) se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura pari al decimo del prezzo offerto per ciascun lotto;
- 4) se la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa.

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

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.

A norma dell'art. 573 c.p.c. se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, nella misura indicata nella presente ordinanza. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice 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 e saranno seguiti i seguenti criteri:

1) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

2) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine per il pagamento del saldo prezzo;

3) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

Qualora, per ciascun lotto, venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora, per ciascun lotto, venga presentata una sola offerta valida per un importo pari almeno al 75% del prezzo base, la stessa potrà essere accolta, a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il professionista delegato, non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora per l'acquisto di ciascun lotto siano presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.). Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore agli importi sopra indicati.

Il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione entro il termine di giorni 120 decorrenti dalla data di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, a mezzo deposito sul conto corrente intestato alla procedura, inoltre, entro lo stesso termine, dovrà depositare, **contestualmente al saldo prezzo e sempre entro il termine di giorni 120, decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva, altra somma per le spese inerenti il trasferimento della proprietà** (comprendente degli oneri fiscali e tributari, della metà del compenso spettante al delegato e delle spese relative alla registrazione, voltura e trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura che verrà indicata e comunicata dal delegato alla vendita entro 10 giorni dalla aggiudicazione. Qualora la somma da questi depositata a titolo di spese dovesse risultare insufficiente, sarà tenuto ad integrare, a pena di decadenza, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta inviata dal sottoscritto a mezzo PEC o raccomandata a/r, il deposito costituito a tale titolo in misura proporzionale al prezzo di aggiudicazione.

In caso di mancato versamento nel termine predetto, l'aggiudicatario o assegnatario saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art.587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

I pagamenti ricevuti verranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti al trasferimento dell'immobile ed accessori (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, IVA se dovuta), ivi compresa la parte di compenso spettante al professionista delegato come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione per dette formalità. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. La richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") ed ogni altra inerente alla natura dell'immobile posto in vendita, deve essere fatta contestualmente alla presentazione dell'offerta, salva la facoltà di deposito innanzi al professionista delegato o davanti alla cancelleria esecuzioni immobiliari, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, con istanza in regola con il bollo.

A norma dell'art. 580 c.p.c. qualora l'offerente abbia omissso di partecipare alla vendita senza incanto personalmente o nelle forme di cui all'art. 579, comma 3°, c.p.c., senza documentato e giustificato motivo, la cauzione è restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

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 San Benedetto n.7 in Nicosia, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 previo necessario appuntamento telefonico al n.0935630576.

Il professionista delegato, inoltre, ulteriormente, avverte che:

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:

- tutti gli immobili oggetto della vendita sono attualmente in possesso degli esecutati;
- 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. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto, nella situazione di diritto e con la destinazione urbanistica in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto, 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 e/o terzi. 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;

- la partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima;

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.

Infine, il professionista delegato, da 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. Il presente avviso sarà reso pubblico mediante: pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sarà pubblicato nel sito www.astalegale.net e a mezzo annuncio di vendita sul "Newspaper Aste" dedicato alle vendite del Tribunale di Enna. Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a quarantacinque giorni.

Il sottoscritto professionista delegato eseguirà presso il suo studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione ed ogni ulteriore informazione sull'incanto potrà essere acquisita presso lo stesso studio del sottoscritto (tel. 0935630576).

Nicosia, 13 ottobre 2026

Avv. Giuseppe Falduzzi, professionista delegato