TRIBUNALE CIVILE DI ENNA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

CON RIBASSO DI ¼ RISPETTO AL PRECEDENTE AVVISO

L'Avv. Vincenzo Toscano, con studio in Caltanissetta Viale della Regione n. 21, professionista delegato nell'esecuzione immobiliare n. **49/2020 R.G.E.S** viste le ordinanze del G.E. del 19/01/2023 e del 14/06/2025; visti gli artt. 490; 570, 571 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

della vendita senza incanto dei seguenti beni immobili pignorati secondo la seguente descrizione fornita dal C.T.U.:

- ✓ **LOTTO UNO COSTITUITO DA DUE BENI:**

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un appartamento e da una autorimessa. L'appartamento è ubicato al secondo piano di una palazzina di tre piani fuori terra mentre il box è ubicato al piano terra. Gli immobili si trovano in zona baricentrica rispetto al centro abitato lungo uno dei due assi viari principali del Comune ove sono presenti attività commerciali, bar, negozi, uffici, scuole e la villa comunale.

Entrambe le unità immobiliari ricadono nel Piano "B" – sottozona "B2"- del piano di fabbricazione del Comune di Pietraperzia, sono state realizzate prima del 1967 in forza dell'esecuzione dei lavori edili n. 156 del 1962 e non risultano difformità edilizie.

- ➢ **BENE 1**

Piena proprietà di un appartamento sito a Pietraperzia (EN) in via Marconi n. 15 secondo piano di 83 mq. escluso le aree scoperte di 73 mq. Identificato al NCEU del Comune di Pietraperzia al Foglio 32, Particella 152, Sub. 6, Categoria A\4,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Classe 3, Consistenza 4 vani con rendita di € 159,07. Classe energetica di appartenenza "G".

L'appartamento è una abitazione di tipo popolare composta da 3 camere, cucina, bagno e corridoio di disimpegno. A servizio dell'appartamento sono presenti un balcone con veduta sulla via Calogero Bevilacqua e un terrazzo che affaccia su via Marconi.

I pavimenti sono in graniglia di marmo e in ceramica nel bagno e nella cucina, i bagni sono piastrellati, le porte sono in legno tamburato, gli infissi in alluminio di colore bianco.

L'impianto idrico ed elettrico è di tipo sottotraccia mentre è sfornito di impianto termico.

L'appartamento si presenta in precarie condizioni e necessita di molteplici e radicali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile è libero e viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, ivi incluse tutte le servitù attive e passive.

- **BENE 2**

Piena proprietà di una autorimessa ubicata al piano terra dello stabile di 17 mq con ingresso dalla via Calogero Bevilacqua Sindaco n. 6 identificato al NCEU del Comune di Pietraperzia al Foglio 32, Particella 152, Sub. 3, Categoria C\6, Classe 6, Consistenza 17 mq. con rendita di € 51,60.

Il box è composto da un unico locale alto 2,60 m; il pavimento è in cemento battuto, non è presente impianto idrico ed elettrico; la porta d'ingresso è in ferro a tre ante per permettere l'ingresso di autoveicoli.

L'autorimessa si presenta in precarie condizioni e necessita di molteplici e radicali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto in cui si trovano, ivi incluse tutte le servitù attive e passive.

Ai sensi del D.M. 22/01/2008 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, dispensa 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.

Per qualunque altro chiarimento in merito ci si riporta espressamente alla relazione a firma del nominato CTU Ing. Alberto Fonte.

La vendita del lotto uno, con le modalità di seguito riportate, avverrà al seguente prezzo base così come stabilito dall'esperto ex art. 568 c.p.c. (ulteriormente ribassato di un quarto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 591, secondo comma, c.p.c.) decurtato del 5% per adeguamento di stima dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal CTU

Prezzo base d'asta € 12.908,00

Offerta minimo di acquisto € 9.681,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 500,00

- ✓ **LOTTO DUE COSTITUITO DA QUATTRO BENI:**

Piena proprietà di una casa unifamiliare sita a Pietraperzia in C.da Oliva snc di 82 mq. con annesso deposito di 18 mq. ed ampio terreno agricolo diviso in due appezzamenti di complessivi 4.386 mq con impianto ad oliveto e mandorleto ubicati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella zona extraurbana rurale del Comune di Pietraperzia e più precisamente nella Contrada Oliva ove sono presenti altre case unifamiliari.

- **BENE 1**

La casa - identificata al NCEU del Comune di Pietraperzia al Foglio 38, Particella 234, Sub. 1, Categoria A\3, Classe 1, Consistenza 4 vani con rendita di € 148,74 - è composta da due camere, un vano soggiorno, un bagno e un ripostiglio.

Le porte interne sono in legno tamburato le finestre in ferro, i pavimenti sono in graniglia di cemento ed in ceramica nel bagno; all'esterno è collocata una tettoia.

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia mentre quello di riscaldamento non è presente.

L'immobile, classe energetica "G", che si presenta in normali condizioni di manutenzione, è stato edificato in assenza di concessione edilizia ma è stata presentata presso il Comune di Pietraperzia istanza di sanatoria edilizia (prot. n. 3551 del 29\03\1986) successivamente rilasciata dal Comune al n. 74 del 27\09\2006.

La casa non è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. La tettoia non può essere sanata mentre le difformità interne sono sanabili ai sensi dell'art. 3 comma 5, L. Regionale n. 16/2021.

- **BENE 2**

A servizio della casa è un locale ad uso deposito, completamente abusivo, che si presenta in normali condizioni di manutenzione.

Il locale deposito è identificato al NCEU del Comune di Pietraperzia al Foglio 38, Particella 420, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 18 mq. Con rendita di € 42,76.

La porta di ingresso è in ferro a tre ante ed il pavimento è in clinker e non sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presenti impianti idrici ed elettrici.

L'immobile è stato edificato senza concessione edilizia ed è da ritenersi totalmente abusivo: conseguentemente non è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

- **BENE 3**

Terreno agricolo, identificato al Catasto Terreni del Comune di Pietraperzia, Foglio 38, Particella 418, Reddito Agrario 1,55€, reddito Dominicale € 3,36 Classe 2, Superficie 501 mq. Qualità mandorleto.

- **BENE 4**

Terreno agricolo, identificato al Catasto Terreni del Comune di Pietraperzia, Foglio 38, Particella 418, Reddito Agrario 12,04 €, reddito Dominicale € 26,08 Classe 3, Superficie 3.885 mq. Qualità mandorleto.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto in cui si trovano, ivi incluse tutte le servitù attive e passive.

Ai sensi del D.M. 22/01/2008 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, dispensa 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.

Per qualunque altro chiarimento in merito ci si riporta espressamente alla relazione a firma del nominato CTU Ing. Alberto Fonte.

La vendita del lotto due, con le modalità di seguito riportate, avverrà al seguente prezzo base così come stabilito dall'esperto ex art. 568 c.p.c. (ulteriormente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ribassato di un quarto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 591, secondo comma, c.p.c.) con adeguamento di stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal CTU ed ulteriormente ridotto delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente per le opere sanabili di realizzazione della parete interna (ammontanti ad € 1.500,00) e delle spese necessarie per la demolizione delle opere abusive (ammontanti ad € 8.028,27)

Prezzo base d'asta € 15.764,00

Offerta minimo di acquisto € 11.823,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 500,00

- ✓ **LOTTO TRE COSTITUITO DA DUE TERRENI**

Piena proprietà di due terreni con destinazione agricola collocato nel territorio del Comune di Pietraperzia nei pressi della SP 91.

Dal certificato di destinazione urbanistica del 23/05/2022 è emerso che i terreni ricadono in zona "E" verde agricolo con indice di edilizia fondiaria di 0,03 mc/mq.

Non risultano difformità riscontrate.

I terreni risultano così censiti al Catasto Terreni del Comune di Pietraperzia:

- ➢ **BENE 1**

Foglio 39, Particella 166, Reddito Agrario 0,18 €, Reddito Dominicale € 0,96, Classe 1, Superficie 116 mq., qualità seminativo;

- ➢ **BENE 2**

Foglio 39, Particella 168, Reddito Agrario 2,26 €, Reddito Dominicale € 12,06, Classe 1, Superficie 1459 mq., qualità seminativo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per qualunque altro chiarimento in merito ci si riporta espressamente alla relazione a firma del nominato CTU Ing. Alberto Fonte.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto in cui si trovano, ivi incluse tutte le servitù attive e passive.

La vendita del lotto tre, con le modalità di seguito riportate, avverrà al seguente prezzo base così come stabilito dall'esperto ex art. 568 c.p.c. (ulteriormente ribassato di un quarto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 591, secondo comma, c.p.c.) con adeguamento di stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal CTU

Prezzo base d'asta € 2.367,00

Offerta minimo di acquisto € 1.776,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Tutti gli immobili, precedentemente elencati, vengono venduti nello stato di fatto in cui si trovano, ivi incluse tutte le servitù attive e passive e le corti comuni.

La vendita dei suddetti beni avverrà in TRE lotti, con le modalità di seguito riportate.

Si precisa che la descrizione degli immobili, nonché tutte le indicazioni di natura urbanistica sono state ricavate dalla relazione di stima redatta, ex art. 568 c.p.c, dall'Ing. Alberto Fonte, alla quale si rimanda per avere ulteriori informazioni sulla regolarità urbanistica – edilizia – catastale degli immobili posti in vendita.

In ogni caso, per eventuali irregolarità, gli aggiudicatari potranno avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'articolo 46 D.P.R. n. 380/2001 ed all'articolo 40 legge n. 47/85 ivi incluse tutte le normative regionali in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

materia.

MODALITA' DELLA VENDITA

La validità ed efficacia delle offerte di acquisto è regolata dalle disposizioni del codice di rito nonché dall'ordinanza per la determinazione per le modalità della vendita per come di seguito dettagliatamente indicato.

La vendita avrà luogo, in tre lotti, ai prezzi base sopra indicati come stabiliti dall' esperto ex art. 568 c.p.c ribassati di un quarto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 591, secondo comma, c.p.c. avanti il Professionista delegato presso la sale d'aste istituita all'interno del Tribunale di Enna il giorno **01 ottobre 2025 alle ore 09:30.**

Ognuno, eccetto i debitori, è ammesso a fare offerte personalmente, o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.

La vendita si svolgerà in **modalità telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. nonché in base al Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32.

Gli interessati potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

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

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione e garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto, secondo la modalità appresso indicata.

Si precisa che, nei casi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

entro il giorno precedente la data della vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di illegittimo rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, sarà effettuata 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 la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni posti in vendita.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nel sito www.spazioaste.it della piattaforma del gestore della vendita telematica della società Astalegale.net S.P.A. a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione il professionista delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità; coloro che hanno formulato offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato alla vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di gara gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al professionista delegato alla vendita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ CARTACEA

L'offerta di acquisto dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, indicante:

1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. 32/2015.

In particolare, ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria - in difetto - che le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

L'offerente, o il suo procuratore, dovrà presentarsi presso la sala d'aste istituita all'interno del Tribunale di Enna, nel giorno stabilito per la vendita.

Se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica, con l'indicazione del legale rappresentante e dei poteri ad esso conferiti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta deve contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo – che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, del tempo (**non superiore a giorni centoventi**), delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta medesima, e dovrà essere corredata da copia di un valido documento di identità dell'offerente e da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (esempio: procura speciale o certificato camerale).

In caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa dovrà, altresì, indicare quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita).

3) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipocatastali a corredo.

4) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione).

5) l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

6) la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile, emesso per il versamento della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato alla Procedura esecutiva **n. 49/2020 R.G.Es. TRIB. Enna.**

7) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

L'offerta va depositata presso lo studio del professionista delegato, sito a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caltanissetta in Viale della Regione n. 21, in bollo ed in busta chiusa, all'esterno della quale verranno annotati, a cura del medesimo professionista o di un delegato *ad hoc*, il nome – previa identificazione – di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve essere presentata, nel luogo sopra indicato, **entro le ore 11,00 del giorno 30 settembre 2025** a pena di inefficacia della stessa. L'offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inefficacia, dal deposito, a titolo di cauzione, di una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla **Procedura esecutiva n. 49/2020 R.G.E.S. TRIB. Enna**; l'anzidetto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, che verrà idoneamente sigillata al momento della presentazione dell'offerta medesima, da parte del professionista delegato o di suo delegato *ad hoc*.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo – detratto l'importo della cauzione versata – nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, nel termine dallo stesso indicato in offerta e, comunque, non oltre il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Il pagamento dovrà avvenire tramite bonifico nel conto corrente bancario intestato ala procedura esecutiva ovvero a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva; il professionista delegato provvederà a versare gli stessi sul conto corrente bancario, intestato alla presente procedura, e vincolato all'ordine del giudice.

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia dove è possibile la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare alla vendita ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it Dal modulo web è, inoltre, scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- 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 **in ogni caso l'offerta dovrà essere depositata entro le ore 11:00 del giorno precedente la data della vendita;**
- l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); la cauzione dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; l'offerente avrà cura di effettuare il bonifico in tempo utile affinchè la cauzione risulti accreditata allo scadere del termine per la presentazione delle offerte; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 avere provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32 del 2015 tra cui:

1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. 32/2015.

In particolare, ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria - in difetto - che le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente fatta salva l'ipotesi di offerta presentata da procuratore legale e gli altri casi ammessi dalla legge.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica, con l'indicazione del legale rappresentante e dei poteri ad esso conferiti.

L'offerta deve contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo – che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, del tempo (**non superiore a giorni centoventi**), delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta medesima, e dovrà essere corredata da copia di un valido documento di identità dell'offerente e da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (esempio: procura speciale o certificato camerale).

In caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa dovrà, altresì, indicare quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Inoltre, all'offerta dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipocatastali a corredo;

4) il termine per il versamento del saldo prezzo **(in ogni caso non superiore a giorni centoventi dall'aggiudicazione);**

5) l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

6) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

7) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

8) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le previste comunicazioni;

9) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le previste comunicazioni;

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. **IT75A0326822300052136399670** intestato al gestore della vendita telematica; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto illegittimo dell'acquisto.

Il bonifico avente causale: **"Proc. esecutiva 49/2020 R.G.E.S. TRIB. Enna versamento cauzione"** dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita telematica; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari sarà effettuata sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bollo dovrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario attraverso 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" fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Infine, si avvisa che 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 – ed in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta, sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- in caso di offerta cartacea, in alternativa al bonifico, all'interno della busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura esecutiva n. 49/2020 R.G.E.S TRIB. Enna"**;
- la richiesta di agevolazioni fiscali salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015;
- se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica, con l'indicazione del legale rappresentante e dei poteri ad esso conferiti.

In caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa dovrà, altresì, indicare quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE PRESENTATE

Le buste contenenti l'offerta di acquisto relative ai lotti posti in vendita saranno aperte, avanti al professionista delegato, presso la sala aste istituita all'interno del Tribunale di Enna, il giorno **01 ottobre 2025 alle ore 09:30**, alla presenza di coloro che si dichiarino offerenti per il bene cui si riferisce l'offerta in esame.

Coloro che hanno optato per la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che abbiano optato per la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *online* esclusivamente collegandosi all'area riservata del PVP nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

L'accesso dovrà essere effettuato tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza (fisica o telematica) dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà, comunque, essere disposta in suo favore.

Sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e provvederà alle deliberazioni a norma degli articoli 572, 573 e 574 c.p.c. pertanto si precisa che:

- 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 professionista delegato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

potrà 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'art. 588 c.p.c.

In presenza di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., con la modalità sincrona mista, sulla base del prezzo più alto tra quelli offerti, con un rilancio in aumento non inferiore ad **€ 500,00**; il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Tuttavia, si precisa che se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Astalegale.net spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

In caso di gara, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

I rilanci di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti il professionista delegato saranno riportati dallo stesso nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà procedere al versamento del saldo prezzo, nonché delle somme necessarie per il pagamento degli oneri tributari e di ogni altra spesa di legge, nel termine di **120** giorni dall'aggiudicazione con l'avvertimento che, in caso contrario, verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. a mente del quale "*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, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231*".

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 comma 3 c.p.c. quando ricorrono giustificati motivi il giudice dell'esecuzione, previa apposita istanza, può disporre che il versamento del prezzo potrà avvenire ratealmente sino a tre tranche trimestrali di pari importo.

In tal caso l'aggiudicatario che ne faccia richiesta può essere autorizzato ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita.

Il giudice dell'esecuzione individua la categoria professionale alla quale deve appartenere il soggetto che può rilasciare la fideiussione.

La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dal decreto che dichiara la decadenza, per inadempienza, dell'aggiudicatario, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile; la fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

L'aggiudicatario che non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita, a titolo di multa, anche delle rate già versate salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Il professionista delegato informa, altresì, che i lotti posti in vendita sono gravati da mutuo fondiario e, pertanto, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 – comma 5 – del D.Lgs 01/09/1993 n. 385, (Testo Unico Bancario) di subentrare nei contratti di finanziamento stipulati dall'esecutato, assumendosi i relativi obblighi, purché entro giorni quindici dal decreto ex art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli oneri accessori e le spese.

L'assegnatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nei contratti di finanziamento stipulati dall'esecutato in caso di aggiudicazione è tenuto, ai sensi e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per gli effetti dell'art. 41 – comma 4 – del DLgs 01/09/1993 n. 385, (Testo Unico Bancario) entro novanta giorni dall'aggiudicazione, al versamento direttamente alla banca della parte di prezzo, corrispondente al complessivo credito vantato dal medesimo istituto di credito, e l'eventuale eccedenza tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva 49/2020 R.G.E.S.

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita della cauzione versata, a titolo di multa salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Si rende, altresì, noto che l'aggiudicatario, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito, con le garanzie ad essa inerenti, liberando il debitore.

****

Si comunica, altresì, che la vendita, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. nonché alle condizioni stabilite nel Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del Testo Unico 06/06/2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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. Da ciò discende

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, ovvero oneri e/o spese non pagate dal debitore, ovvero per qualsiasi altro 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 anche di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Qualora gli immobili risulteranno, in sede di aggiudicazione, ancora occupati dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura del sottoscritto, in qualità di custode giudiziario.

Si avverte l'aggiudicatario che, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile, in tale caso, verranno poste a carico della procedura.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese concernenti la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, le spese per la voltura catastale, nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

****

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene dovrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito: https://pvp.giustizia.it, è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

In ogni caso gli interessati, al fine di conseguire ulteriori informazioni e prendere visione della relazione di stima e dei relativi allegati, potranno rivolgersi al professionista delegato, Avv. Vincenzo Toscano, presso lo studio del medesimo, sito in Caltanissetta Viale della Regione n. 21 Tel 0934 563102; Cell. 3339943751 previo appuntamento telefonico.

Presso il summenzionato studio, sono eseguite dal professionista delegato tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Si avvisa che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è, inoltre, possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico Astalegale.net spa ai seguenti recapiti: ai seguenti recapiti: Tel: 0280030011 mail: info@astalegale.net

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nelle relazioni peritali.

Si avverte, altresì, che il presente avviso, l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione che dispone la vendita, la relazione di stima con gli allegati verranno pubblicati sui siti: www.astalegale.net; www.immobiliare.it; www.casa.it e sul "portale delle vendite pubbliche" in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia.

A norma dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità sarà effettuata anche secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di delega della vendita e nella successiva ordinanza del 14/06/2025.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il gestore della vendita telematica è la società Astalegale.net spa ed il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it

Caltanissetta, 26/06/2025

Il professionista delegato

Avv. Vincenzo Toscano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009