

**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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2021 R. G. ES
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Daniela ZITO, con studio in Nicosia alla Via F.lli Testa n. 53, professionista delegato nonché custode giudiziario del Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, giusta ordinanza del 14 settembre 2022 e del 18 febbraio 2026, visti gli artt. 569, 570, 576 e 591 bis c.p.c. ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c., viste le disposizioni della L. n.132/2015 operata una ulteriore riduzione sul prezzo base del precedente avviso di vendita del 4 febbraio 2026 rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

per il giorno **21 OTTOBRE 2026 ore 11:00** 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

Intera proprietà dell'alloggio abitativo con garage sito in Agira (En) alla Via Scavonelli n. 15-17, iscritta al N.C.E.U. alla categoria: C6 Classe 1, Foglio 24 particella 906 sub. 1, Consistenza: 36 mq indirizzo: Via Scavonelli n. 15 Piano T, Rendita: Euro 55,78; Categoria: A3 classe 2, Foglio 24 particella 906 sub. 2, Consistenza 1,5 vani; Indirizzo: Via Scavonelli n. 15 Piano 1, Rendita: Euro 55,78; Categoria: A3 classe 2 Foglio 24 particella 905; Consistenza 3,5 vani; Indirizzo: Via Scavonelli n. 17 Piano T-1 rendita Euro 130.15; disposta su due piani, comprendente a piano terra un garage con annesso ripostiglio, un vano ingresso e ripostiglio, al primo piano una cucina con annesso ripostiglio, un soggiorno-pranzo, una camera e un bagno di circa 104 mq; l'unità immobiliare è dotato di attestazione energetica e rientra in classe "G".

Prezzo base dell'incanto € 15.434,29 (quindicimilaquattrocentotrenaquattro/29)

Offerta minima € 11.575,72 pari al 75% del prezzo base Rilancio minimo di gara € 500,00

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. Vincenzo Lo Presti 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.cnaa.giustizia.it ed alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda.

Custode dell'immobile è il sottoscritto professionista delegato, 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

La richiesta di visita dell'immobile **dovrà necessariamente avvenire** previa prenotazione presso il portale delle vendite pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Gli interessati all'acquisto – escluso i debitori e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare, a pena di irricevibilità, **l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alle modalità di partecipazione scelta**. L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta di acquisto, sia in via telematica che in formato cartaceo **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata.**

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, autorizzato dal G.E. è la società Astalegale a mezzo la piattaforma **SPAZIOASTE.IT**. Tutti – tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare, sia personalmente che a mezzo di procuratore legale che agisca per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. a pena di irricevibilità, l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, nel luogo sopra indicato.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve presentare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto**, secondo le 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 modo tale che l'accredito delle somme dovrà essere eseguito in tempo utile almeno 5 giorni prima rispetto la data di tenuta della vendita telematica.**

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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **sino ed entro e non oltre le ore 11:00 di giorno 20 ottobre 2026**, presso il domicilio professionale del sottoscritto professionista delegato, in Via F.lli Testa n. 53 in Nicosia. Sulla busta contenente l'offerta dovranno essere annotate (a cura del delegato o di un suo incaricato), le sole generalità, previa identificazione, di chi materialmente 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, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla gara.

L'offerta di acquisto, deve essere redatta in carta semplice in regola con il bollo (€16,00 salvo aumenti) e con l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita dovrà contenere:

= il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale del soggetto cui andrà intestato l'immobile e,

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 c. c.);

= 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 del provvedimento di autorizzazione;

= in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto certificato della CCIAA in corso di validità 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 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 per il versamento del saldo prezzo a pena di inefficacia non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione;

= l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto; importo 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 intestato "*Tribunale di Enna- Proc. esecutiva n. 64/21 R.G. E*" indicando l'Avv. Daniela Zito, delegato alla vendita;

= l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso, nonché dell'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");

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

= 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; la sottoscrizione dell'offerente

All'offerta di acquisto cartacea dovranno essere allegati:

= **assegno circolare non trasferibile** versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto intestato a "*Tribunale di Enna- Proc. esecutiva n. 64/21 R.G. E*" indicando l'Avv. Daniela Zito, delegato alla vendita

= copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società; 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.

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**

20 ottobre 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, 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:

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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, 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).

L'offerente ai sensi del punto 1 dell'art. 12 DM 32/15 dovrà versare anticipatamente, la somma pari al 10% 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.64/21 r.g.es. Tribunale di Enna - 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'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".

Il presentatore dovrà coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 co. 1 e 2 del DM 32 del 2015 tra cui:

= i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio e, 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 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;

= la descrizione del bene;

= l'indicazione del referente della procedura;

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

= il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;

= l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

= ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

- documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite il bonifico bancario sul conto indicato dell'importo della cauzione;
- 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 viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA 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 copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se 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;

- 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;
- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società;
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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.

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA FORZATA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche in relazione alla Legge n.47/1985 e successive modifiche e fermo l'art. 1922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “ Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/15”.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione di beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

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.

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, al Viale Diaz, giorno 21 OTTOBRE 2026 alle ore 11:00 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.

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it). A questi ultimi il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà

all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito sarà altresì trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta telematica.

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 cartacee e di quelle telematiche e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

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 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 è inefficace:

- 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 risulta inserito nella busta.

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 unica offerta:

- 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 pluralità di offerte:

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 davanti 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).

Il Professionista Delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara d'asta con la modalità sincrona mista tra gli offerenti con modalità cartacea presenti in sala d'asta e quelli con modalità telematica le cui offerte siano risultate regolari, al termine delle operazioni di esame delle offerte. 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.

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 dell'art. 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.

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.

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, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 90 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.

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.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m. 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 di conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenzi.

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.

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

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

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, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.subito.it, 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; La Società avrà cura inoltre di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e 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.

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 1 luglio 2026

Avv. Daniela Zito, professionista delegato

