



TRIBUNALE DI ENNA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
SINCRONA MISTA



La sottoscritta avv. Angela Maria Manduca, codice fiscale MNDNLM85R56H792B, liquidatore della **Liquidazione del Patrimonio ex legge n.3/2012 n. 116/2017 V.G.**,

AVVISA DELLA VENDITA SENZA INCANTO



che si terrà giorno **20.1.2026 alle ore 09.30 e ss.**, dinanzi a sé presso la Sala Aste del Tribunale di Enna ubicato in Enna al Viale A. Diaz n° 84, per gli offerenti con modalità cartacea e, all'interno del portale internet www.astetelematiche.it per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovo, con ogni eventuale pertinenza, accessorio, ragione ed azione, servitù attiva e passiva.

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo può essere presentata presso lo studio del avv. Gaetano Catalano in via S. Agata n.90 – ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO 1

Piena proprietà di immobile per civile abitazione ubicato a Troina (EN) in Via Nicosia n.17, costituito da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra rispetto a via Nicosia n. 17 e tre elevazioni fuori terra rispetto a Via Cerami.

La superficie coperta di circa mq.133,00. Piano seminterrato: avente una altezza pari a 1.90 ml costituito da n. 2 vani (cucina e soggiorno) e un bagno; P.T. costituito da due vani (salotto e camera letto) e servizio igienico; -P.I. costituito da due vani salotto e camera letto e servizio igienico.

Lo stato di conservazione dell'immobile della parte strutturale si presenta in buone condizioni di stabilità e conservazione.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Troina (EN) al foglio 25, particella 283, sub 5, Cat. A/4 ubicato in Via Nicosia n.17 piano 1, T, S1, di 136 mq catastali, consistenza 6 vani.

Situazione urbanistica e catastale

Come precisato ed indicato nell'allegata perizia di stima, il bene a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata non conforme allo stato di fatto poiché all'interno della stessa non figurano alcune modifiche, meglio individuate nella perizia di stima.

Il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto, riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Troina al Foglio n. 24, risulta classificato in ZONA B2 (edifici contigui).

Disponibilità del bene: Occupato

Prezzo base: €61.200,00

Offerta minima: € 61.200,00

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

Conto corrente intestato alla procedura "L.N.3/2012PROC. R.G. 116/2017":



IBAN: IT98 Q 05034 16903 000000003019 presso il Banco BPM S.P.A. – Filiale 02332 – Catania AG.3.

LOTTO 2

Piena proprietà di una elevazione fuori terra costituita da un vano scala e un vano garage di mq 53 circa, sita a Troina (EN) in via Cerami n.32, censita al catasto dei fabbricati del Comune di Troina al foglio 25, particella 283, sub 4, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq 53.

Situazione urbanistica e catastale

Come precisato ed indicato nell'allegata perizia di stima, il bene immobile è un locale adibito ad autorimessa costituito da un unico vano, con strutture intelaiate in cemento armato, ad una sola elevazione fuori terra, della superficie di circa 50 mq sito a Troina in via Cerami n.32.

L'immobile si presenta primo di pavimentazione, di intonaco nelle pareti e dotato di un servizio igienico in precarie condizioni. Gli impianti tecnologici e le finiture sono da completare.

L'immobile è servito da energia elettrica con relativo impianto non conforme alle norme vigenti.

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata non conforme allo stato di fatto poichè all'interno della stessa non figurano alcune modifiche, meglio individuate nella perizia di stima.

L'immobile ricade nella zona B2 (edifici contigui) del P.R.G. del Comune di Troina.

Disponibilità del bene: Occupato

Prezzo base: € 15.000,00

Offerta minima: € 15.000,00

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Caucione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

Conto corrente intestato alla procedura "L.N.3/2012PROC. R.G. 116/2017":

IBAN: IT98 Q 05034 16903 000000003019 presso il Banco BPM S.P.A. – Filiale 02332 – Catania AG.3.

LOTTO 3

Piena proprietà di fondo rustico sito in Troina della superficie catastale complessiva di ettari 24.98.96 con entrostanti fabbricati strumentali ad attività agricola.

Le particelle costituenti il fondo, tutte ricadenti nel territorio del comune di Troina in C.da San Gregorio sono così distinte al Catasto Terreni ed al Catasto dei Fabbricati:

1. Caseificio/Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole - sita in Troina, Contrada San Gregorio S.N., riportato al N.C.E.U. del Comune di Troina al foglio 70, particella 92, Categoria D/10, Classe 3, Consistenza 384 mq.

2. Unità immobiliare - Magazzini e locali di deposito - sita in Troina alla Contrada San Gregorio S.N., riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 70, particella 87, sub 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale totale: 25 mq.

3. Unità immobiliare - Garage- sita in Troina alla Contrada San Gregorio S.N., riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 70, particella 89, sub 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 350 mq, Superficie Catastale totale: 350 mq.

4. Terreno agricolo sito in Troina (EN), riportato al Catasto Terreni di Troina (EN) al foglio 70, particella 9, Qualità: Pascolo Arborato, Classe: 2, Superficie ca:72 = ha 0,0072.

5. Terreno agricolo sito in Troina (EN), riportato al Catasto Terreni di Troina (EN) al foglio 70, particella 10, Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 3, Superficie are:15 ca:72 = ha 0,1506.

6. Terreno agricolo sito in Troina (EN), riportato al Catasto Terreni di Troina (EN) al foglio 70, particella 10, Qualità: Pascolo Arborato, Classe: 2, Superficie are:63 ca:64 = ha 0,6364.
7. Terreno agricolo sito in Troina (EN), riportato al Catasto Terreni di Troina (EN) al foglio 70, particella 65, Qualità: Pascolo, Classe: 2, Superficie are:30 ca:80 = ha 0,3080.
8. Terreno agricolo sito in Troina (EN), riportato al Catasto Terreni di Troina (EN) al foglio 70, particella 65, Qualità: Pascolo Arborato, Classe: 2, Superficie are:84 ca:60 = ha 0,8460.
9. Terreno agricolo sito in Troina (EN), riportato al Catasto Terreni di Troina (EN) al foglio 70, particella 78, Qualità: Pascolo Arborato, Classe: 2, Superficie ha:2 are:18 ca:00 = ha 2,18.
10. Terreno agricolo sito in Troina (EN), riportato al Catasto Terreni di Troina (EN) al foglio 70, particella 93, Qualità: Pascolo, Classe: 2, Superficie ha:2 are:71 ca:14 = ha 2,7114.
11. Terreno agricolo sito in Troina (EN), riportato al Catasto Terreni di Troina (EN) al foglio 70, particella 93, Qualità: Pascolo Arborato, Classe: 2, Superficie ha:15 are:48 ca:01 = ha 15,4801.
13. Terreno agricolo sito in Troina (EN), riportato al Catasto Terreni di Troina (EN) al foglio 70, particella 94, Qualità: Pascolo, Classe: 2, Superficie ha:1 are:66 ca:99 = ha 1,6699.

Situazione urbanistica e catastale

Come precisato ed indicato nella perizia di stima in atti, da certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato al CTU in data 20.04.2015 dal Comune di Troina, risulta che tutte le particelle del fondo oggetto di perizia ricadono in Zona "E" - verde agricolo – in cui l'edificabilità è ammessa è quella di 0,03 mc/mq. Fatti salvi i vincoli di natura urbanistica e scaturenti da atti di asservimento registrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'intero fondo, attualmente indirizzato all'allevamento di ovini da latte è quindi costituito da:

A) Terreni agricoli non seminabili, ma destinati al pascolo (Foto 5 e 6). Essi, stanti le loro caratteristiche intrinseche sono così ripartiti:

A1) Pascolo Arborato. Rappresenta la Superficie Agricola Utilizzabile di maggior pregio del fondo. Le particelle interessate da questa tipologia di coltura sono la 9 per Ha 0.00.72, la 10 per Ha 1.63.64, la 65 per Ha 0.84.60, la 78 per Ha 2.18.00, la 93 ex 53 per Ha 18.19.15. estendendosi complessivamente per 27.86.11 ettari. Il pascolo arborato, annesso all'indirizzo zootecnico dell'azienda permettono agli animali di pascolare e quindi di autoalimentarsi.

A2) Seminativi arborati. Sono costituiti da terreni delle stesse caratteristiche agronomiche dei precedenti, ed essendo in zona montana sono difficili da seminare. Questa categoria di terreni è composta dalle particelle 10 per Ha 0.15.06 e particella 94 ex 83 per Ha 1.66.99 ed interessa una superficie complessiva di 1.82.05 Ha. Tali terreni sono potenzialmente idonei alla produzione di foraggi e cereali autunno-vernini ed al pascolamento.

B) Fabbricati strumentali all'azienda ubicati nel centro aziendale. L'intero centro aziendale si sviluppa principalmente nella p.lla 92 ex 84 e particella 89 ex 83. I vari corpi/enti facenti parte del centro aziendale verranno di seguito descritti per funzione, tipologia, numero e gruppo allo scopo di rappresentare in modo sequenziale la composizione ed i più significativi aspetti del complesso produttivo:

B/I) Fienile Tettoia posizionata nella p.lla 89 ex 83. Questa tettoia della superficie complessiva di 350 mq è realizzata con travi continue in fondazione in c.a. e sovrastante struttura metallica in elevazione con capriate e puntoni di falda, con una superiore copertura in lamiera doppio strato del tipo scatolata.

B/II) Magazzino (p.lla 87 ex 83) tipico della tradizione rurale locale. Tale fabbricato si sviluppa per una lunghezza di 2.80 m ed una larghezza di 2.25 m e risulta in un unico ambiente. Mancano i pavimenti, gli impianti (elettrico, idrico, ecc...), gli intonaci interni ed esterni e successive tinteggiature.

B/III) Minicaseificio e Stalla (p.lla 92 ex 84): questa struttura della superficie coperta complessiva di 424,86 mq comprende: sala mungitura (24,20 mq) foto 7, locali annessi (12,24 mq);

B/IV) Sala vasca refrigerante e caseificio 33,08 mq, zone per il ricovero di animali 181,56 mq.

Disponibilità del bene: Occupato da affittuari – Il contratto scade in data 27.09.2025.

Prezzo base: € 162.943,35

Offerta minima: € 162.943,35

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

Conto corrente intestato alla procedura “L.N.3/2012PROC. R.G. 116/2017”:

IBAN: IT98 Q 05034 16903 000000003019 presso il Banco BPM S.P.A. – Filiale 02332 – Catania AG.3.

MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita sincrona mista, di cui al Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015, prevedono la possibilità di effettuare offerte di acquisto in forma cartacea o in forma telematica. Il gestore della vendita telematica è la società **Astetelematiche** a mezzo della piattaforma **www.astetelematiche.it**.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTE

Tutti – tranne il debitore – sono ammessi a presentare offerte di acquisto relative agli immobili oggetto del presente avviso, sia personalmente che a mezzo procuratore legale che agisca per persona da nominare ex art. 579 comma III c.p.c. e munito di mandato speciale che dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona aggiudicataria ai sensi dell'art. 583 comma 1 c.p.c.. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea, in regola con il bollo, redatta in un unico originale, deve essere contenuta in busta chiusa e dovrà essere presentata **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, presso lo studio dell'Avv. Gaetano Catalano sito in ENNA VIA SANT'AGATA N. 90**. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non potrannoriceversi offerte presentate oltre il termine e l'orario sopra indicato. Sulla busta contenente l'offerta saranno annotati a cura del Professionista o di un suo delegato, le generalità di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta, che può essere anche un soggetto diverso dall'offerente, il nome del Giudice della procedura, quello del Liquidatore, la data e l'ora di presentazione e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta a pena di esclusione dalla gara.

L'offerta cartacea in regola con il bollo (marca da bollo da euro 16,00) dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà altresì sottoscrivere l'offerta e presentarsi presso la sala aste del Tribunale di Enna il giorno e l'ora fissati per la vendita; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta;

- se l'offerente è coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale. In regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla

comunione è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione ex art. 179 c.c.;

- se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta;

- per società la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza, indicare ragione sociale e/o denominazione della società, o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese e codice fiscale e/o partita iva, allegando copia della carta d'identità, o altro documento di riconoscimento del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente (aggiornata a non più di 10 giorni), attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società, o dell'ente, visura camerale aggiornata;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; - l'anno ed il numero di ruolo della procedura esecutiva; - il numero ed ogni altro elemento identificativo il lotto; - l'indicazione del Liquidatore;

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

- l'indicazione del prezzo offerto;

- il termine di versamento del saldo prezzo che a pena di inefficacia non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione con sospensione feriale; potrà essere indicato un termine di versamento inferiore e tale circostanza potrà essere tenuta in considerazione per l'individuazione della migliore offerta;

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, importo che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto; sarà possibile versare una cauzione maggiore e tale circostanza sarà tenuta in considerazione al fine della valutazione della migliore offerta; ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti.

- la data e l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile, da allegarsi all'offerta, finalizzato al versamento della predetta cauzione; tale assegno dovrà essere intestato a: Avv. Angela Maria Manduca proc. L.N.3/2012 R.G.116/2017;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

- la dichiarazione di dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'APE con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- l'indirizzo di posta elettronica o recapito telefonico per le comunicazioni di rito. In mancanza queste verranno fatte presso la Cancelleria esecuzione del Tribunale;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- la sottoscrizione dell'offerente.

L'offerta potrà essere presentata da più soggetti e dovrà contenere i dati di tutti gli offerenti nonchè l'indicazione dell'offerente autorizzato ad effettuare i rilanci in caso di gara. All'offerta di acquisto cartacea dovranno essere allegati: a) copia di un valido documento di identità e codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta; b) assegno circolare non trasferibile intestato come sopra indicato di importo in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta; c) dichiarazione espressa circa l'eventuale possesso dei requisiti per potere usufruire dei privilegi fiscali per l'acquisto della prima casa ex L. 118/1985 o di altre agevolazioni di legge da documentare prima del versamento del saldo del prezzo; d) espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso; e) espressa dichiarazione di dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti sia alla normativa sulla sicurezza che dell'ape con manifestazione della volontà di procedere a tali incombenze.

Gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti dopo la gara a coloro che non si sono resi aggiudicatari.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematica. Per la modalità di invio dell'offerta telematica si rinvia al "Manuale utente per l'invio dell'offerta" reperibile al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_24_05_2024.pdf

Le offerte in via telematica devono essere depositate personalmente, ovvero a mezzo presentatore, tramite il modulo web di "offerta telematica" del ministero della giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita**, inviandole all'indirizzo di PEC della giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 casella di PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di PEC 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite e cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente **IT98 Q 05034 16903 000000003019**. Il bonifico con causale "Versamento cauzione lotto ____ (indicare il numero di lotto) proc. L.N.3/2012 R.G. 116/2017" dovrà essere effettuato almeno 5

giorni prima della data di vendita così da potere visualizzare l'accredito entro tale data, in mancanza l'offerta verrà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico in conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerente dovrà altresì provvedere al pagamento del bollo (attualmente di € 16,00) in modalità telematica seguendo le istruzioni presenti sul Portale dei Servizi Telematici. L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intesto l'immobile. I residenti all'estero sprovveduti di codice fiscale italiano dovranno indicare il codice rilasciato dall'autorità fiscale del paese di appartenenza. L'offerente coniugato in regime di comunione legale dovrà indicare anche i dati dell'altro coniuge; l'esclusione del bene aggiudicato dalla comunione dovrà essere supportata da dichiarazione ex art. 179 c.c. da allegare all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è una società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei poteri necessari; dovrà essere prodotto certificato della CCIAA in corso di validità;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del Liquidatore;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto;
- h) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere comunque superiore a 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione per l'individuazione della migliore offerta);
- i) 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 valutata per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta telematica – a pena di inammissibilità - dovranno essere allegati: - copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto (o soggetti) offerente; - la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - la richiesta delle agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa e/o "prezzo valore", 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 settimo del D.M 227/2015); - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del

codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); - se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; - se il soggetto è minorenne, copia del documento del soggetto maggiorenne che sottoscrive l'offerta unitamente al provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare; - se il soggetto è un interdetto, un inabilitato e un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e di colui che sottoscrive l'offerta, unitamente al provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare; - se il soggetto è una persona giuridica, copia del documento che giustifichi i poteri dell'offerente; - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. In caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia trova applicazione l'art. 15 primo comma D.M. 32/2015.

SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte di acquisto avverrà presso la sala aste del Tribunale di Enna, giorno **20 gennaio 2026 ore 09:30 e ss.**, innanzi al sottoscritto Liquidatore ed alla sola presenza degli offerenti. All'udienza di deliberazione sulle offerte coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online, ovunque si trovino, purché muniti di connessione Internet ed abilitati a partecipare alla gara. In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Si precisa che, anche nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Nel giorno e ora stabiliti per lo svolgimento della vendita senza incanto, il Liquidatore, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. con le seguenti modalità: a) le buste presentate con modalità analogica (cartacea) saranno aperte dal Liquidatore che ne controllerà la regolarità alla presenza degli offerenti e verranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacee presentate; b) le buste presentate con modalità telematica verranno aperte tramite la piattaforma del gestore, consentendo la visione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa che agli offerenti presenti in sala. Si precisa che almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di PEC indicato nell'offerta telematica, l'invito a connettersi al portale; lo stesso invito verrà trasmesso a mezzo sms al recapito di telefonia mobile indicato; l'eventuale mancanza di tali comunicazioni non sarà motivo di invalidazione della gara; - la piattaforma spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

Presentazione di una sola offerta cartacea o telematica.

- a) Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta.
- b) Se il prezzo offerta è inferiore al prezzo base, l'offerta sarà ritenuta irricevibile.
- c) Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base e non risultano presentate istanze di assegnazione da parte del creditore procedente o intervenuto, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente, salvo

che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.

Presentazione di più offerte cartacee o telematiche.

In tal caso il Liquidatore indirà una gara d'asta con modalità sincrona mista tra gli offerenti con modalità cartacea presenti in sala aste e gli offerenti telematici collegati sul portale; gli offerenti saranno liberi di non partecipare alla gara. Con l'apertura della gara il Liquidatore inviterà gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nell'avviso da formalizzarsi entro 2 minuti dal precedente rilancio. Il prezzo base iniziale dell'asta sarà quello dell'offerta più alta. Trascorsi 2 minuti senza offerte migliorative rispetto alla precedente offerta valida, la gara sarà dichiarata conclusa ed il bene aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato il rilancio più alto. Non è consentito rilanci con l'inserimento di importi con decimali.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesione non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta. Se all'esito della gara l'offerta maggiore sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

ONERI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (prezzo intero decurtato della somma versata a titolo di cauzione) nel termine stabilito e comunque entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione. Tale versamento dovrà effettuarsi mediante assegno circolare intestato a Avv. Angela Maria Manduca proc. L.N.3/2017 R.G.116/2017, o mediante bonifico bancario con causale "versamento saldo prezzo" sul conto corrente della procedura. Nello stesso termine e con le stesse modalità, l'aggiudicatario dovrà versare al Liquidatore un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione; ove tale somma dovesse risultare insufficiente l'aggiudicatario dovrà integrarla nella misura comunicata dal Liquidatore entro il termine di 30 giorni dalla richiesta a pena di decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione versata. Le spese di trasferimento del bene (imposta di registro, sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso delle spese generali) sono a carico dell'acquirente.

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% del compenso spettante al Notaio (che verrà individuato di concerto col Liquidatore) per il trasferimento dell'immobile, la quota del 100% delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale nonché € 300,00 + iva a lotto relative ai diritti d'asta.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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 L. 47/1985 e succ. modif, ed integr. e fermo restando il disposto dell'art. 2922 c.c. nonché le condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi del DM 32/2015". 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, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o comunque oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dall'adeguamento degli impianti e dalle spese condominiali non pagate, anche se non indicate in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985 come integrata e modificata dal DPR 380/2001, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del

decreto di trasferimento. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, 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, assumendo direttamente tali incombenze.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare quelle relative D.M. 32/2015 per la vendita sincrona mista. La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, delle relazioni di consulenza tecnica d'ufficio e dell'avviso di vendita, tutte agli atti di causa.

La pubblicità sarà effettuata almeno **45 giorni prima** della data fissata per l'esame delle offerte. Il presente avviso sarà reso pubblico mediante: - pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche; sul Portale delle Vendite pubbliche il professionista delegato pubblicherà i seguenti atti: l'avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il prezzo di vendita e l'offerta minima (pari al prezzo di vendita), il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; il decreto di apertura della liquidazione; la copia dell'avviso di vendita; la planimetria del bene immobile posto in vendita ove sussistente in perizia; le foto del bene posto in vendita; l'indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario; - pubblicazione di quanto sopra su www.astagiudiziarie.it e su siti correlati.

Qualora il presente avviso dovesse contenere disposizioni o indicazioni contrastanti con la normativa vigente in materia, e/o con i provvedimenti emessi dal Giudice della Liquidazione del Tribunale di Enna, le stesse disposizioni o indicazioni dovranno intendersi automaticamente modificate, sostituite e derogate dalle norme vigenti in materia di esecuzione immobiliare e dai provvedimenti emessi dal Giudice della Liquidazione.

Le richieste di visione del bene immobile dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it> accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta pari ad € 300,00 + iva a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal liquidatore).

Se il prezzo, i diritti d'asta e le imposte non sono depositati nel termine stabilito, il Giudice della procedura di liquidazione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il liquidatore fisserà una nuova vendita.

Catania li 09.11.2025

Il Liquidatore

avv. Angela Maria Manduca