Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.40/2020 R.G.ES.

3^AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Martina Migliosini, con studio professionale in Nicosia alla Via Belviso n.93, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, giusta ordinanza del 28 gennaio 2026, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c., viste le disposizioni della L.132/2015 rende noto il seguente:

3^ AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

il giorno **27 Gennaio 2027** alle ore **11:30** dinanzi a sè presso il proprio recapito professionale sito in Nicosia (EN) alla **Via San Benedetto n.7**, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 527 e ss. c.p.c., si procederà alla **3^vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** ex art. 22 DM n. 32/2015 dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in intestazione, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà 1/1 Fabbricato residenziale ubicato a Cerami (EN) alla Via Acquanuova n. 19 con annesso **terreno pertinenziale** ubicato alla Via Giuseppe Mazzini, censiti in N.C.E.U. del Comune di Cerami come segue:

-foglio 32, particella 760 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 110 mq, piano T-1-2-3, con annesso terreno pertinenziale ubicato in Via Giuseppe Mazzini (traversa di Via Acquanuova) censito al foglio 32 particella 691 (catasto fabbricati), categoria unità collabente, piano T-1.

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

Il fabbricato in oggetto è una casa unifamiliare di tipo economico disposta su quattro livelli con un solo lato prospiciente su strada e aggregata in raggruppamento con altri fabbricati all'interno di un isolato urbano con annesso terreno pertinenziale in quanto dista circa 30 metri dal fabbricato, trattasi di terreno incolto.

Il fabbricato pignorato confina a nord e ad est con il fabbricato - particella 1894, a sud con la Via Acquanuova e ad ovest con il fabbricato – particella 759, il terreno pertinenziale, invece, confina a nord con il fabbricato identificato dalla particella 690, a sud e ad ovest con il fabbricato identificato dalla particella 1811 e ad est con la Via Mazzini.

Ape: classe G, attestato redatto dal CTU Ing. Claudio Caruso ed identificato con codice 20220112-086008-51760 presso il Catasto degli APE (gestito dal nuovo Portale APE-SICILIA).

Notizie catastali ed urbanistiche: come risulta dalla CTU agli atti della procedura esecutiva emerge che il fabbricato è conforme sotto il profilo catastale, in quanto le planimetrie catastali ed i dati riportati nella visura catastale sono corrispondenti con lo stato di fatto, nonché coerenti con i disegni del progetto approvato. Il terreno è invece difforme sotto il profilo catastale, in quanto dalla visura catastale si desume che sopra il terreno vi sia un fabbricato collabente (ossia degradato e non agibile), mentre in realtà su di esso non insiste nessun tipo di fabbricato. Tale difformità è facilmente regolarizzabile mediante l'elaborazione di due pratiche catastali (Tipo mappale e Docfa per demolizione totale del fabbricato). I costi di regolarizzazione per l'espletamento delle suddette pratiche catastali, ivi comprese le imposte, ammontano a circa € 650,00 e sono a totale carico e rischio della parte aggiudicataria. Sotto il profilo urbanistico il fabbricato in oggetto ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Cerami nella zona A, ossia all'interno del centro storico urbano ed in tale zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché interventi di ristrutturazione urbanistica attuati per iniziativa pubblica attraverso piani di recupero (art. 20, L. 457/78). Inoltre il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1942 (periodo in cui non era necessaria alcuna autorizzazione per costruire) ed è stato successivamente nel 1975 sopraelevato un piano. Tale intervento è stato reso legittimo con la Concessione Edilizia in sanatoria n. 4 del 22.01.1996.

Prezzo base d'asta (art. 591 comma 2 c.p.c.): € 20.401,90 (ventimilaquattrocentouno/90).

Offerta minima: € 15.301,50 pari al 75% del prezzo base.

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

Cauzione: 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 500,00.

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

In fase 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. nominato Ing. Claudio Caruso 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.astegiudiziarie.it, sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" e sul periodico "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale in versione digitale, ed alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda.

Custode dell'immobile è il sottoscritto professionista delegato, con studio in Nicosia (EN) alla Via Belviso n.93 e **recapito professionale in Via San Benedetto n.7 in Nicosia (EN)**, Cell. 3347910481; pec: martinamigliosini@pec.it.

La visita degli immobili da parte degli interessati potrà avvenire solo previa prenotazione presso il portale delle vendite pubbliche PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp/)

La vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista si terrà il giorno 27 Gennaio 2027 alle ore 11:30, dinanzi al sottoscritto professionista delegato presso il recapito professionale in Via San Benedetto n. 7 in Nicosia (EN).

MODALITA' DELLA VENDITA

Le operazioni d 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 su un supporto analogico, ossia in forma cartacea**. Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G.E., è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** a mezzo piattaforma **ASTETELEMATICHE.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 anche per persona da

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c., a pena di irricevibilità, l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alle 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, ossia in forma cartacea, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, nel luogo sopra indicato. L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e **deve essere presentata entro le ore 11:00 del giorno 26 Gennaio 2027, precedente la data della vendita** con le specifiche condizioni in seguito indicate in base alla modalità di partecipazione scelta. Ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., dell'art. 161 *ter* delle disposizioni di attuazione c.p.c., e degli artt. 12, 13 e 22 del D.M. 32/2015, l'offerta di acquisto potrà essere presentata in forma cartacea od in forma telematica.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea, irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, almeno 120 giorni, in regola con il bollo, redatta in un unico originale e **contenuta in busta chiusa, dovrà essere presentata entro le ore 11:00 del giorno 26 Gennaio 2027, precedente alla vendita**, presso il recapito professionale del professionista delegato sito in Nicosia (EN) alla Via S. Benedetto n. 7.

Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine ultimo sopra indicato. Sulla busta contenente l'offerta saranno annotati (a cura del sottoscritto professionista delegato o di un suo incaricato) le generalità, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta, che può anche essere soggetto diverso dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione scrittura o segno dovrà essere apposta sull'esterno della busta, pena l'esclusione dalla gara.

L'offerta di acquisto cartacea, in regola con il bollo (€ 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

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

presentarsi presso il recapito professionale del sottoscritto professionista delegato nel giorno e nell'ora fissati per lo svolgimento della procedura di gara. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; 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 co. 2 del D.M. 32/2015; l'indicazione del regime patrimoniale di cui alla L.151/1975, se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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 c.c.; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera assembleare, ecc) 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 e ogni altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del professionista delegato; la data e l'ora fissata per l inizio delle operazioni di vendita; l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al prezzo base come sopra indicato 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 120 giorni dall'aggiudicazione, sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato e dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta; l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato e dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta; la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione intestato a "*Tribunale di Enna – Proc. Esec. 40/2020 R.G.E.*"; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e del presente avviso; l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

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; l'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Enna, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria esecuzioni del Tribunale di Enna ex art. 174 disp. Att. c.p.c.; ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; la sottoscrizione dell'offerente.

Un'unica offerta potrà essere presentata da più soggetti, purchè completa dei dati di tutti gli offerenti.

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

All'offerta di acquisto cartacea dovranno essere allegati:

a) fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;

b) un assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale circolare non trasferibile, intestato a "*Tribunale di Enna -Proc. Esec. 40/2020 R.G.E.*" in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione ed a pena di inefficacia dell'offerta, somma che verrà trattenuta in caso di mancato o intempestivo pagamento del saldo prezzo;

c) dichiarazione espressa, circa l'eventuale possesso dei requisiti per poter usufruire dei privilegi fiscali per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del D.l. n. 12/1985 convertito con modificazioni nella Legge del 5 aprile 1985 n. 118, o per poter usufruire di altre agevolazioni previste dalla legge, salva la facoltà di poter depositare successivamente all'aggiudicazione la relativa documentazione, prima comunque del versamento del saldo prezzo;

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

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

e) l'espressa dichiarazione di dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia di 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;

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

L'offerta, in busta chiusa, intestata al sottoscritto professionista delegato non è efficace se perviene oltre il termine fissato e non seguendo le modalità indicate, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato o se non viene prestata la cauzione minima pari al 10% del prezzo offerto nei modi stabiliti.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche.

L'offerta di acquisto in via telematica 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 Aste Giudiziarie **entro le ore 11:00 del giorno 26 Gennaio 2027**, precedente la data fissata per la vendita e deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia : offertapvp.dgsia@giustiziacert.it . Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine indicato. Dal sito web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia.

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

Il presentatore dovrà coincidere con l'offerente, pertanto, l'offerta dovrà pervenire dalla casella PEC riferibile unicamente all'offerente, salvo ipotesi di offerta di acquisto in comunione. 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, 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente avente **IBAN: IT93B0326822300052849400440**, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al **gestore della vendita telematica**, opportunamente oscurato e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "*Tribunale di Enna – Proc. Esec. 40/2020 R.G.E. versamento cauzione*", dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni prima della data stabilita per la vendita telematica** in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente la data dell'udienza di vendita telematica.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta, ovvero l'assegno non risulterà inserito all'interno della stessa, l'offerta sarà esclusa.

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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

Servizi Telematici https://pst.giustizia.it/ , seguendo le istruzioni indicate nel suddetto manuale per la presentazione dell'offerta telematica.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. n. 32 del 2015 e, specificatamente:

-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. Se 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 co. 2 del D.M. 32/2015; l'indicazione del regime patrimoniale di cui alla L.151/1975, se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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 c.c.; 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 e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità aggiornato a non più di 10 giorni, da cui si possa evincere la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura l'anno ed il numero di ruolo della procedura esecutiva; il numero e ogni altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del professionista delegato; la data e l'ora fissata per l' inizio delle operazioni di vendita; l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al prezzo base come sopra indicato 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 120 giorni

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

dall'aggiudicazione, sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato e dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta; l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato e dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta; la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, nel caso di restituzione della cauzione; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita e del presente avviso; 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. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ex art. 15 co. 1 D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacee. Nei casi di mancato funzionamento non programmati o non comunicati 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 l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

All'offerta in via telematica, a pena di inammissibilità, dovranno essere allegati redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

-copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

- documentazione attestante il versamento e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul suddetto conto corrente dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ed il pagamento dell'importo dovuto a titolo di imposta di bollo, fermo restando che il mancato versamento non determina l'inammissibilità dell'offerta salvo il recupero coattivo;

-la richiesta di agevolazioni fiscali (cosiddetta prima casa 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 7 del D.M. 227/2015;

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 minorenne, 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;

- 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento ad esempio certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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 eventuali 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.

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La deliberazione sulle offerte ovvero la gara tra eventuali più offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avverrà il **giorno 27 Gennaio 2027 alle ore 11:30 innanzi al sottoscritto professionista delegato presso il recapito professionale del sottoscritto in Nicosia (EN) alla Via San Benedetto n. 7, alla sola presenza degli offerenti.** 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 presso il recapito professionale del sottoscritto professionista delegato, il quale, 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 dell'art. 571 comma 2 c.p.c. con le seguenti modalità:

- Le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte dal Professionista delegato che ne controllerà la regolarità alla presenza degli offerenti e verranno inserite nella piattaforma onde consentire agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacee presentate,
- 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 sia agli offerenti presenti in sala.

Presentazione di una sola offerta cartacea o telematica

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

Fermo restando l'adempimento di tutti i requisiti di validità come sopra specificati:

a) se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente,

b) se il prezzo offerto è inferiore di oltre il 25% al prezzo base indicato nel presente avviso l'offerta sarà ritenuta irricevibile. In tal caso, l'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta verrà restituito dal sottoscritto professionista delegato all'offerente escluso,

c) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso in misura non superiore al 25% e non risultano essere presentate istanze di assegnazione da parte del creditore procedente o dei creditori intervenuti, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., 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 ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c. Si applicano gli artt. 573,574 e 577 c.p.c.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara fra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante ai sensi dell'art. 588 e ss. c.p.c.

Presentazione di più offerte cartacee o telematiche

Ferma restando, anche in questo caso, l'inefficacia e la conseguente esclusione dalla procedura di aggiudicazione delle offerte nelle quali sia stato indicato un prezzo inferiore di oltre il 25% al prezzo base indicato nel presente avviso, esaurito l'esame delle offerte cartacee e telematiche valide, il sottoscritto professionista delegato provvederà ad indire una gara d'asta con la modalità sincrona mista tra gli offerenti con modalità cartacea comparsi personalmente all'udienza di vendita e quelli con modalità telematica le cui offerte siano risultate regolari. Ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno alla gara. Il professionista delegato inviterà quindi gli offerenti ammessi ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro e non oltre 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

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

quando sarà trascorso il tempo massimo di 1 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. Il bene verrà quindi aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto. Non è però consentito l'inserimento di importi con decimali.

In caso di adesione alla gara:

-qualora all'esito della stessa, l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente,

-qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

-priorità al maggior importo del prezzo offerto,

- a parità di prezzo offerto, si darà priorità al maggior importo della cauzione versata indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo,

-a parità altresì di cauzione prestata, si darà priorità al minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo,

-a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, si darà priorità all'offerta depositata per prima. In tal caso varrà l'ora di presentazione.

Per quanto non richiamato nel presente avviso si applica quanto stabilito dagli artt. 569 e ss. c.p.c.

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

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

ONERI DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, nel termine stabilito di **120 giorni** dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario, dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva in intestazione, **conto n. 000107417744 Banca Unicredit S.p.a. – IBAN:IT41P0200883670000107417744** il saldo prezzo ossia l'intero prezzo di aggiudicazione detratta la somma versata per cauzione, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento comprensive di oneri fiscali e tributari, della metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene come previsto dal D.M. 227/2015 e delle spese connesse alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento nella misura che gli verrà indicata dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ove detta somma risultasse insufficiente, l'aggiudicatario dovrà integrarla nella misura comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla predetta comunicazione inoltrata a mezzo PEC o raccomandata a/r, a pena di decadenza dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate, in primo luogo, al pagamento delle spese di trasferimento e delle altre suddette voci e quindi al pagamento del saldo prezzo. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvede al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

Si avvisa che in caso di richiesta ex art 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito nei 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo saranno calcolate approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di cancellazione dei gravami esistenti e per l'eventuale definitiva liberazione del bene. Così effettuato il calcolo delle somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura, in ogni caso sarà tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore ad **€** 1.500,00. L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.lgs. n. 385/93 T.U.B., hanno facoltà di

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

subentrare, senza autorizzazione del G.E. nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art.574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. In ogni caso, il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5 del T.U.B. restano subordinati all'emanazione del decreto di trasferimento previsto dall'art. 586 c.p.c.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene quali imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali, sono a totale carico dell'aggiudicatario, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico del procedimento esecutivo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di un contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato. La richiesta di agevolazioni fiscali, ad esempio cosiddetta prima casa 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. Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e degli oneri fiscali necessari per il perfezionamento della vendita. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione del 10% versata sarà incamerata a titolo di multa. In relazione all'attuazione dell'ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'art. 586 comma 2 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà comunicare, già al momento dell'aggiudicazione provvisoria, se intende richiederne l'attuazione a spese e cura della procedura o intende rinunciarvi.

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e 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. n. 47/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni e fermo 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 de D.M. 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 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 procedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purchè presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e. in particolare, quelle relative al D.M. 32/2015 per la vendita sincrona mista.

Si dà avviso ai creditori che eventuali istanze di assegnazione ex art 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita, direttamente al professionista delegato, presso il suo recapito professionale.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, agli atti di causa, che potranno essere consultate previo necessario

Avv. Martina Migliosini
Via Belviso n. 93
94014 Nicosia (EN)
Tel./fax 0935630742-cell. 3347910481
P.IVA 01254850868-C.F. MGLMTN94S54F892A
PEC martinamigliosini@pec.it

appuntamento telefonico al n. 3347910481 o PEC: martinamigliosini@pec.it o presso il recapito professionale del sottoscritto professionista delegato in Nicosia (EN) alla Via San Benedetto n. 7 o sul sito internet www.astegiudiziarie.it , sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it e "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale in versione digitale.

Il presente avviso sarà reso pubblico entro 55 giorni prima della presentazione delle offerte mediante: pubblicità sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP, affissione cartello Vendesi, ed entro 45 giorni sul sito internet www.astegiudiziarie.it , sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it e sul periodico "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale in versione digitale.

Si avvisa che il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio recapito professionale tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione e che ogni ulteriore informazione sull'incanto potrà essere acquisita previo appuntamento telefonico al seguente numero 3347910481 oppure presso il recapito professionale sito in Nicosia (EN) alla Via San Benedetto n. 7.

Nicosia, 19.11.2026

Il Professionista delegato

Avv. Martina Migliosini

Firmato digitalmente da:
Martina Migliosini