

TRIBUNALE DI ENNA

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.44/2018 R.G.Es.

Il sottoscritto Avv. Silvestro Piero Plumari, con studio in Troina al Corso Campania n. 12, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, Dott. NUNZIO NOTO giuste Ordinanze di nomina in atti, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c., viste le disposizioni della Legge n. 132/2015,

AVVISA

Che in data **8 luglio 2025 alle ore 10,00**, presso la sala aste del Tribunale di Enna, avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA ai sensi e con le modalità di cui all'art. 572 e segg. c.p.c., dei beni immobili appresso descritti, pignorati nella procedura esecutiva intestata e precisamente:

LOTTO N.1

Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano 1°, cl. 3, cons. 6 vani.

Prezzo base € 40.875,00 - Minima offerta in aumento € 1.000,00;

LOTTO N.2

Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n °2 piano 2°, cl. 3, cons. 5,5 vani.

Prezzo base € 40.875,00 - Minima offerta in aumento € 1.000,00;

LOTTO N.3

Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n °2 piano 3°, cl. 3, cons. 5,5 vani.

Prezzo base € 40.875,00 - Minima offerta in aumento € 1.000,00;

LOTTO N.4

Autorimessa (C/6) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano S1 ... cl. 4, cons. 174 m².

Prezzo base € 23.175,00 - Minima offerta in aumento € 500,00;

LOTTO N.5

Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n °2 piano T, cl. 3, cons. 3,5 vani.

Prezzo base € 19.950,00- Minima offerta in aumento € 500,00;

LOTTO N.6

Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano T, cl. 3, cons. 3 vani.

Prezzo base € 17.550,00 - Minima offerta in aumento € 500,00;

Il compendio pignorato risulta meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per una più dettagliata descrizione e anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Custode del compendio immobiliare pignorato è l'Avv. Silvestro Piero Plumari, con studio in Troina al Corso Campania n. 12 (0935650442 – silvestro.plumari@@avvnicosia.legalmail.it), giusta ordinanza di nomina in atti.

La visita del compendio pignorato da parte degli interessati potrà avvenire previa prenotazione presso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Si avverte che l'intestato Tribunale nonché il professionista delegato si riservano di non far luogo all'aggiudicazione qualora:

1 – si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

2 – nel caso di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base. Le modalità di presentazione delle offerte d'acquisto sono regolate dalle condizioni qui di seguito riportate.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare, a pena di irricevibilità, l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

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

Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, sino ed entro le ore 12:00 del giorno 7/7/2025.

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

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

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, INDI:

INFERIORE AD EURO 30.657,00 PER CIASCUNO DEI LOTTI NN. 1, 2, 3;

INFERIORE AD EURO 17.382,00 PER IL LOTTO N. 4;

INFERIORE AD EURO 14.963,00 PER IL LOTTO N.5;

INFERIORE AD EURO 13.163,00 PER IL LOTTO N. 6;

o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto, a pena di irricevibilità potrà essere depositata, in busta chiusa, entro e non oltre le ore 12.00 del 7/7/2025, presso lo studio professionale del sottoscritto sito a Troina al Corso Campania n. 12.

Sulla busta verranno annotate, a cura del delegato, esclusivamente, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

La dichiarazione di offerta, in regola con il bollo (marca da bollo da euro 16,00), deve contenere, a pena di inefficacia, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (con indicazione del numero del lotto), l'indicazione del prezzo (che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ e dunque pari al 75% del prezzo base), del tempo e modo del pagamento, del saldo prezzo (a pena di inefficacia non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale), l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto (importo che sarà restituito in caso di non aggiudicazione ma che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto), il numero della procedura esecutiva, l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'indicazione del referente della procedura / delegato alle operazioni di vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente, del codice fiscale (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), e se necessario valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello tra i diversi soggetti che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente personalmente e contenere i seguenti dati: cognome, nome, data e luogo di nascita, stato civile, comunione dei beni (eventualmente dovranno essere indicati i dati identificativi e codice fiscale del coniuge) o separazione, codice fiscale e/o partita iva, residenza e/o domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata alla quale eventualmente indirizzare le comunicazioni, recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) ed espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

Per le 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. All'offerta devono essere allegati: 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autenticata.

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 allegata in copia autentica.

È consentita l'offerta per persona da nominare esclusivamente da parte degli avvocati, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.; l'avvocato, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando procura speciale di data anteriore, o contestuale alla vendita; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato.

Unitamente all'offerta dovrà essere depositato, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile per cauzione, in ragione di non meno del 10% del prezzo offerto ma che potrà essere di

importo superiore e tale circostanza verrà presa in considerazione dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta.

L'assegno dovrà essere intestato a *"Avv. Silvestro Piero Plumari delegato proc. esec. imm. n. 44/2018 R.G. Trib. Enna"*.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

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

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "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 11,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (per la modalità di invio dell'offerta telematica si rinvia al "Manuale utente per l'invio dell'offerta"

reperibile al seguente link:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

L'offerta d'acquisto telematica 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 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 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).

La dichiarazione di offerta, deve contenere, a pena di inefficacia, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (con indicazione del numero del lotto), l'indicazione del prezzo (che

potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ e dunque pari al 75% del prezzo base), del tempo e modo del pagamento, del saldo prezzo (a pena di inefficacia non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale), l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto (importo che sarà restituito in caso di non aggiudicazione ma che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto), il numero della procedura esecutiva, l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'indicazione del referente della procedura / delegato alle operazioni di vendita, l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto (importo che sarà restituito in caso di non aggiudicazione ma che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto), 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, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

l'offerente, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. **IT75A0326822300052136399670**, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica ed opportunamente oscurato mediante sistemi informatici.

Il bonifico, con causale "Proc. Es. Imm. n. 44/2018 R.G.Es. Tribunale di Enna, versamento cauzione", dovrà essere effettuato 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".

All'offerta dovranno essere allegati, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):
- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (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 regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno questa dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto sopra indicato;
- richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

Gli immobili/terreni pignorati sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto, nella situazione di diritto e con la destinazione urbanistica in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali

servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, molestie e pretese di eventuali conduttori.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti il trasferimento dell'immobile/terreno ed accessori, ivi compresa la parte di compenso spettante al professionista delegato come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione per dette formalità.

Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche precedenti e successive al pignoramento sono a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte di acquisto, 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, giorno 8/7/2025 alle ore 10:00, 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 presso la Sala aste del Tribunale di Enna, il Professionista Delegato, 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 Professionista Delegato 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.

A tale riguardo si precisa che: almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita il Gestore invierà, all'indirizzo P.E.C. indicato nell'offerta telematica, l'invito a connettersi al portale. Lo stesso invito verrà trasmesso a mezzo di SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà eventualmente indicato in sede di compilazione telematica.

È quindi onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi eventuale variazione dell'indirizzo e-mail; tali strumenti di comunicazione telematica sono di ausilio, ovvero di supporto, alla consultazione e partecipazione alla vendita.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica e/o SMS non sarà in alcun caso motivo di invalidazione dello svolgimento della gara, né potrà dar luogo ad alcun tipo di reclamo da parte dei concorrenti.

Presentazione di una sola offerta cartacea o telematica

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 indicato nel presente avviso, l'offerta sarà senz'altro accolta.
- b) Se il prezzo offerto è inferiore di oltre il 25% (venticinque per cento) al prezzo base indicato nel presente avviso, l'offerta sarà ritenuta irricevibile. In tale caso, l'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta verrà immediatamente restituito dal 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% (venticinque per cento) 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, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

Si applicano le disposizioni degli artt. 573, 574 e 577 c.p.c.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello tra i diversi soggetti che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile (pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita) e la sua validità ed efficacia è regolata dagli artt. 571 e segg. c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Nel caso di offerta telematica, la restituzione, a cura del gestore della vendita telematica, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto ai prezzi base sopra indicati;
- 3) se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura pari al decimo del prezzo offerto per ciascun lotto.

A norma dell'art. 572 c.p.c., sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577. A norma dell'art. 573 c.p.c. se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, nella misura indicata nella presente ordinanza. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa e saranno seguiti i seguenti criteri:

- 1) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente del termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- 2) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine per il pagamento del saldo prezzo;
- 3) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

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

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

Qualora per l'acquisto di ciascun lotto siano presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.).

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore agli importi sopra indicati.

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

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

L'aggiudicatario dovrà 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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), 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 120 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 e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo;

nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'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.

La richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), deve essere fatta contestualmente alla presentazione dell'offerta.

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

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e delle relazioni di consulenza tecnica d'ufficio, e dell'avviso di vendita, tutte agli atti di causa, che potranno essere consultate, dai creditori e dai potenziali acquirenti, presso il **domicilio professionale del sottoscritto**, Troina al Corso Campania n. 12, **dalle ore 17:00 alle ore 19:00** **previo necessario appuntamento telefonico al n. 0935/650442.**

La relazione di stima verrà pubblicata sui siti internet: www.astalegale.net, pvp.giustizia.it, www.tribunale.enna.it, www.immobiliare.it, www.casa.it .

Il professionista delegato, inoltre, ulteriormente, avverte che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere e natura (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del

prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo.

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

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante: pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 55 giorni prima della data fissata per la vendita; pubblicazione, entro 45 giorni prima della presentazione delle offerte, per estratto, su Quotidiano di Sicilia; pubblicazione, entro 45 giorni prima della presentazione delle offerte, sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.enna.it www.immobiliare.it, www.casa.it e Newspaper della società [astalegale.net](http://www.astalegale.net); affissione di n. 10 manifesti murali nei Comuni di Enna e Leonforte, entro 45 giorni prima della presentazione delle offerte.

Il sottoscritto professionista delegato eseguirà presso il suo studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione ed ogni ulteriore informazione sull'incanto potrà essere acquisita presso lo stesso studio del sottoscritto (tel. 0935/650442). Troina, 7 aprile 2025.

Avv. Silvestro Piero Plumari
Professionista Delegato