

Avv. Marco Mancuso
V.lo Scavi n. 2
(Trav. Via Kamut)
Tel e fax 0935 24498
94100 ENNA

TRIBUNALE DI ENNA

Procedura esecutiva immobiliare n. 30/2019 R.G.E.I. riunita alla 20/2016 R.G.E.I.

AVVISA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SIA CARTACEE CHE TELEMATICHE

(VENDITA SINCRONA MISTA)

Il sottoscritto Avv. Marco Maria MANCUSO, con studio in Enna al Vicolo Scavi n. 2, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, giusta ordinanza del 16.6.2009, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e viste le disposizioni della L.132/2015, e vista l'ordinanza del G.E. emessa il 27/03/2025,

AVVISA

Che il giorno **16 LUGLIO 2025 alle ore 9,30** presso la SALA D'ASTE del Tribunale di Enna sito in Viale Diaz, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet www-spazioaste.it per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità sincrona mista del seguente bene immobile, e precisamente:

Lotto 1)

Immobile identificato nel foglio 47, particella 1636, categoria C/3 (laboratorio arti e mestieri); classe 1 superficie 157 mq, e rendita di 527,04 €, in via Bacilleri al civico 17, ricade all'interno del comune di Nissoria e precisamente nella parte del centro storico dello stesso. L'immobile è un modesto fabbricato con struttura in cemento armato intelaiato e solai in cemento armato misto a laterizi ad una elevazione fuori terra, con una porzione di fabbricato seminterrato e copertura a due falde inclinate. Dal piano seminterrato, mediante scala interna, si accede al piano terra e da esso all'ufficio ed al laboratorio costituito da un unico ambiente con annessi antibagno e bagno. Internamente le rifiniture sono: con pavimenti in cemento in scaglie di marmo, davanzali in marmo, intonacato sia internamente che esternamente. Le pareti interne sono tinteggiate a tempera e smalto lavabile. Immobile dotato di impianto elettrico e impianto idrico, lo stesso è dotato di serramenti esterni in alluminio preverniciato, portoni di ingresso in ferro. Le porte divisorie interne sono in legno tamburato, la vetrata dell'ufficio in alluminio con telai a vetro.

Prezzo base €. 33.750,00

Offerta minima €. 25.313,00

Rilancio minimo €. 1.013,00;

LOTTO 2)

Appartamento composto da due elevazioni fuori terra, con terza elevazione adibita a sottotetto. 47, particella 639, sub 9, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare); classe 2, vani 5, superficie 103 mq, e rendita di 92,96€, in via Bacilleri ai civici 28-30, ricade all'interno del comune di Nissoria

e precisamente nella parte del centro storico dello stesso. L'immobile si presenta in modesto stato di conservazione, la sua struttura è in muratura ordinaria su due elevazioni fuori terra, la terza è un sottotetto. Accedendo dall'ingresso principale, civico 28, è possibile accedere: sulla sinistra al locale WC, mentre a destra troviamo un locale di sgombero che presenta sulla sua sinistra un piccolo vano denominato granaio. Dal corpo scala, civico 30, si accede immediatamente al primo piano, dove troviamo sulla sinistra due camere e sulla destra una lavanderia, di fronte a quest'ultima si accede ad un locale cucina. Al secondo piano, locale sottotetto con annesso balconcino, si accede dalla scala di collegamento fra i due piani. Internamente le rifiniture sono con pavimenti in cotto, davanzali in marmo, intonacato sia internamente che esternamente. Le pareti interne sono tinteggiate a tempera e presentano piccole chiazze di muffa da infiltrazione, l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, con infissi in alluminio, con porte di accesso in legno tamburato.

Prezzo base €. 25.200,00

Offerta minima €. 18.900,00

Rilancio minimo €. 756,00;

LOTTO 3)

Immobile identificato dalla seguente particella ricadente nel foglio 47, particella 711, sub 1, categoria C/6, classe 4 superficie 27 mq, e rendita di 82,27€, in via Bacilleri al civico 15, ricade all'interno del comune di Nissoria e precisamente nella parte del centro storico dello stesso. L'immobile è un modesto fabbricato con struttura in muratura ad unica elevazione fuori terra destinato ad autorimessa, la copertura è ad una falda. L'accesso allo stesso si ha dal piano strada di Via Bacilleri. Internamente all'immobile insiste un piccolo localino WC senza aperture, le rifiniture interne sono: con pavimenti in cemento in scaglie di marmo, intonacato esternamente ed internamente. Immobile dotato di impianto elettrico ed idrico. All'interno dello stesso si trova una porta di collegamento tra la particella 1363 (di proprietà di entrambe gli esecutati).

Prezzo base €. 5.907,00

Offerta minima €. 4.430,00

Rilancio minimo €. 180,00;

I Lotti nn. 2) e 3) risultano in atto occupati dagli esecutati

Si avverte che l'Ufficio 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) e 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.

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi a titolo esemplificativo, quelli urbanistici, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita.

Per quanto concerne l'esatta individuazione e natura del bene, le problematiche relative alla conformità urbanistica dello stesso, l'indicazione e la valutazione e per tutto quanto ritenuto utile, si rimanda alla predetta relazione tecnica d'ufficio agli atti della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Restano a carico dell'aggiudicatario le spese connesse al trasferimento del bene (imposta di registro, ipotecaria e catastale e trascrizione, nonché il 50% del compenso al professionista delegato per la fase di trasferimento. Restano a carico della procedura le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento. Custode giudiziario al quale possono essere chieste informazioni o per visionare l'immobile è lo stesso professionista delegato. La visita dell'immobile pignorato dovrà essere prenotata presso il portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

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**. 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 (offerta con modalità telematica) 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; 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 deve essere presentata, **sino ed entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello fissata per la vendita** presso il recapito professionale del sottoscritto professionista delegato in Enna al Vicolo Scavi n. 2. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, 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. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in regola con il bollo (€16,00) dovrà contenere:

= il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; 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; nonché la eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in

corso di validità (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

= l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

= l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

= il numero o altro dato identificativo del lotto;

= l'indicazione del referente o del delegato alla procedura;

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

= il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);

= il termine per il versamento del saldo prezzo a pena di inefficacia **non superiore a 90 giorni** dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale, sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o 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 o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta;

= la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione intestato "Avv. Marco Mancuso, delegato alla vendita es. imm. 30/2019 r.g.es. Tribunale di Enna";

= l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima 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;

= l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Enna. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria esecuzioni del Tribunale di Enna (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

= e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

= assegno circolare non trasferibile, versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti sopra indicati ed indicato l'offerente autorizzato ad effettuare i rilanci in caso di gara.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, personalmente o a mezzo presentatore, **entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissata per la vendita** tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto messo in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, www.astalegale.net, a mezzo la piattaforma SPAZIOASTE.IT.

Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", reperibile sul sito <http://pst.giustizia.it>, sezione documenti, sottosezione portale delle vendite pubbliche

(https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf).

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** e l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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).

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 bancario intestato al gestore della vendita telematica ed opportunamente oscurato, al seguente IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 30/2019 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'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015:

= il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; nonché la eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali; Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti:

= la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

= l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

= l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

= il numero o altro dato identificativo del lotto;

= l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

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

= il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

= il termine per il versamento del saldo prezzo a pena di inefficacia **non superiore a 90 giorni** dall'aggiudicazione è soggetto a sospensione feriale, sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta;

= 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 presa in considerazione dal delegato o 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 della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

= 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.);

= l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;

= ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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;
- 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 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.

Parte integrante del presente avviso di vendita, è la consulenza tecnica e i documenti ad essa allegata, agli atti della procedura, cui si fa espresso rinvio.

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.

LUOGO E CONDIZIONE PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

L'esame delle offerte di acquisto presentate sia in forma cartacea che con modalità telematica, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime se presentate in misura superiore ad una, avverrà presso la sala aste del Tribunale di Enna, 1° piano, al Viale Diaz, giorno 16 LUGLIO 2025 alle ore 9,30, alla sola presenza degli offerenti.

Il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta presentata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

La dichiarazione di offerta, sia cartacea che telematica, deve contenere, a pena di inefficacia, copia di valido documento di identità dell'offerente e se necessario valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale).

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.

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 professionista delegato invita 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 professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà 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 accompagna 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 venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari almeno al 75% del prezzo base, la stessa potrà essere accolta, a meno che il professionista delegato, non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee e sia di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà la validità delle offerte di acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c..

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

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate a tutti gli offerenti.

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 versare il prezzo di aggiudicazione entro il termine di giorni 90 decorrenti

dalla data di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto 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.

L'aggiudicatario dei beni, dovrà depositare, contestualmente al saldo prezzo e sempre entro il termine di giorni 90, decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva, altra somma pari al 20 % del prezzo di aggiudicazione per le spese inerenti il trasferimento della proprietà e qualora la somma da questi depositata a titolo di spese dovesse risultare insufficiente, sarà tenuto ad integrare, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta inviata dal sottoscritto a mezzo PEC o raccomandata a/r, il deposito costituito a tale titolo in misura proporzionale al prezzo di aggiudicazione.

La richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), deve essere fatta contestualmente alla presentazione dell'offerta, salva la facoltà di deposito innanzi al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

A norma dell'art. 580 c.p.c. qualora l'offerente abbia omissis di partecipare alla vendita senza incanto 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, nonché 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, in Vicolo Scavi n. 2 Enna dalle ore 17:00 alle ore 19:00 previo necessario appuntamento telefonico al n.0935/24498 - 3934407609 .**

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 partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima;
- 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; affissione per estratto di n.10 manifesti murali nel Comune di Enna e Nissoria; pubblicazione per estratto sul "Quotidiano di Sicilia" edizione di Catania; unitamente alla relazione di stima, sarà pubblicato nel sito www.astalegale.net e www.tribunale.enna.it e su Newspaper della società astalegale.net.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a quarantacinque giorni.

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. 0935/24498 - 3934407609).

Enna 7 APRILE 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marco M. Mancuso