



## TRIBUNALE DI ENNA

**Concordato preventivo n. 3/2014 R.G.C.P.**

### **Avviso di vendita bene immobile**

Il sottoscritto Avv. Nunzio Mauro Incardone, nominato dal Tribunale di Enna Commissario Liquidatore nella procedura di concordato preventivo n. 3/2014 R.G.C.P.

a v v i s a

e rende noto a tutti i possibili interessati, che in data 10 settembre 2025 alle ore 10:30, presso la sala d'aste del Tribunale di Enna sita al primo piano,

si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella relazione di CTU a firma del Geom. Daniele Stasuzzo redatta in data 12.3.2014, in quella integrativa redatta in data 12.4.2016, a cui ha fatto seguito, al fine di eliminare le difformità inerenti la diversa distribuzione interna dei beni; al fine di chiarire l'esatto confine dei beni posti in vendita; al fine di chiarire la proprietà della parte retrostante gli immobili, relazione a firma del CTU Ing. Alberto Fonte.

#### **Lotto unico:**

1 - **fabbricato industriale** sito in Valguarnera Caropepe alla Via Della Stazione nn. 6-6A censito al catasto fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al fg. 12 part. 23 - catg. D/7 - piano terra - rendita € 2.138,13# - esteso mq 620,20 e per quanto in effetti si trova - valore di stima € 421.736,00#;

2 - **magazzino** sito in Valguarnera Caropepe alla Via Della Stazione n. 2 censito al catasto fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al fg. 12 part. 266 sub 1 - catg. C/2 - classe 6 - piano terra - rendita € 627,50# - esteso mq 255,00 - sup. commerciale mq 257,65 e per quanto in effetti si trova - valore di stima € 171.700,00#;

3 - **abitazione di tipo economico** sita in Valguarnera Caropepe alla Via Della Stazione n. 4 censito al catasto fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al fg. 12 part. 266 sub 2 - catg. A/3 - classe 2 - piano primo - rendita € 167,59# - consistenza vani 5,5 - sup. commerciale mq 137,23 e per quanto in effetti si trova - valore di stima € 111.842,45#;

4 - **abitazione di tipo economico** sita in Valguarnera Caropepe alla Via Della Stazione n. 4 censito al catasto fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al fg. 12 part. 266 sub. 3 - catg. A/3 - classe 2 - piano primo - rendita € 167,59# - consistenza vani 5,5 - sup. commerciale mq 129,22 e per quanto in effetti si trova - valore di stima € 105.314,30#;

5 - **abitazione di tipo popolare** sita in Valguarnera Caropepe alla Via Della Stazione n. 4 censito al catasto fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al fg. 12 part. 266 sub 6 ex sub 4 - catg. A/4 - classe 2 - piano secondo - rendita € 55,52# - consistenza vani 2,5 - sup. commerciale mq 70,77 e per quanto in effetti si trova - valore di stima € 57.677,55#;

6 - **abitazione di tipo popolare** sita in Valguarnera Caropepe alla Via Della Stazione n. 4 censito al catasto fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al fg. 12 part. 266 sub 5 - catg. A/4 - classe 2 - piano terra - rendita € 77,73# - consistenza vani 3,5 - sup. commerciale mq 86,30 e per quanto in effetti si trova - valore di stima € 69.800,00#;

7 - **appezzamento di terra** sita in Valguarnera Caropepe censito al catasto terreni al fg. 12 part. 25.

**Valore di stima: € 942.000,00#;**

**Prezzo base d'asta complessivo:** € 936.100,00# oltre Iva come per legge se dovuta ed imposte conseguenti all'aggiudicazione in relazione al valore di aggiudicazione di ogni bene e alla rispettiva categoria catastale; è prevista la possibilità, ex art. 571 comma 2° c.p.c., di presentare offerte con un ribasso massimo del 25% rispetto al prezzo base; aumento minimo € 5.000,00;

**Attestazione energetica:** la classe energetica di tutti gli immobili risulta essere "G", per come può evincersi dall'APE redatta dal CTU Geom. Daniele Stasuzzo, visionabile sui siti web <https://pvp.giustizia.it/pvp> [www.tribunaleenna.it](http://www.tribunaleenna.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

**Stato possesso:** immobile libero.

**Gestore vendita telematica:** società Astalegale a mezzo la piattaforma SPAZIOASTE.IT.

## Precisazioni

Si rappresenta e si pone in evidenza che:

per come può evincersi dalle CTU a firma del Geom. Stasuzzo:

1 – “ *Nel complesso gli immobili sono identificabili in due corpi di fabbrica, il primo dei quali, quello più datato, è il fabbricato industriale che si sviluppa su un piano fuori terra, il secondo, un edificio residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra.*

*Benché dal punto di vista catastale gli immobili risultino identificati da più unità immobiliari, di fatto, essi costituiscono un unico complesso industriale, risultando le unità immobiliari dell'edificio residenziale destinate, prevalentemente, ad uffici e magazzino, funzionali al fabbricato industriale.*

2 - risulta essere abusiva la chiusura di un cunicolo posto tra il fabbricato industriale e gli altri immobili costituenti un unico blocco;

3 – nella parte di terra retrostante gli immobili risulta essere abusivo un piccolo manufatto di mq 4,70;

Il costo per la demolizione dei predetti abusi, € 1.000,00# per la demolizione del cunicolo ed € 3.000,00 per la demolizione del piccolo manufatto e per aggiornamento tipo mappale e catastale , bolli – diritti e varie, risulta detratto dal prezzo a base d'asta.

per come può evincersi dalla perizia a firma dell'Ing. Alberto Fonte:

4 – vi è stato uno sconfinamento della corte annessa ai fabbricati, posta a nord degli edifici, in danno della limitrofa particella 254 (di proprietà di terza ditta), ragion per cui occorre effettuare una corretta apposizione del confine tra le particelle 23 – 266 – 25 e predetta particella 254, il cui costo, quantificato in € 1.500,00# oltre Cassa di previdenza e IVA se dovuti, è stato detratto dal prezzo a base d'asta. L'effettiva corte in proprietà della ditta sottoposta alla presente procedura concorsuale, oggetto di vendita, risulta evidenziata in giallo nell'estratto di mappa che si pubblica in uno al presente avviso;

5 - la particella 25 del fg. 12 che il CTU Geom. Stasuzzo riteneva essere di proprietà di terzi, si appartiene invece alla ditta in concordato preventivo, anche se le risultanze catastali la riportano come intestata a terzi.

La diversa distribuzione interna degli immobili rilevata dal CTU Geom. Stasuzzo, è stata regolarizzata dal CTU Ing. Alberto Fonte.

Le forme e le modalità di presentazione delle offerte di acquisto, nonché le forme di pubblicità integrativa, sono quelle di cui appresso.

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**  
Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

Il Presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Commissario Liquidatore e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Esclusa la ditta in c.p. e gli altri soggetti per legge non ammessi a presentare offerte, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato cartaceo

oppure

- con modalità telematiche.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

#### **Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

1. Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del Commissario Liquidatore Avv. Nunzio Mauro Incardone sito in Enna alla via Libertà n. 5, in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno precedente, con gli stessi orari. Ai sensi dell'art. 571 ul. comma c.p.c., sulla busta sono annotati, a cura del Commissario Liquidatore ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice Delegato e la data di vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata data l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

#### **2. L'offerta dovrà contenere:**

La domanda di partecipazione alla vendita, in bollo da € 16,00.

La domanda deve specificare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, partita IVA (se presente), il domicilio, stato civile, regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (l'immobile non potrà essere intestato a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, andranno indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla

comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nella domanda di partecipazione dovranno essere, inoltre, specificati:

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
- l'indicazione del prezzo offerto (**che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'ordinanza di vendita, a pena di esclusione, per come previsto dall'art. 571 c.p.c.**), nonché del termine, non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, per il versamento del medesimo. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- che l'acquisto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano e si troveranno alla data dell'atto di vendita "come visto e piaciuto";
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita, di tutte le perizie e dell'APE (visionabili anche sui siti web <https://pvp.giustizia.it/pvp> [www.tribunaleenna.it](http://www.tribunaleenna.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)), nonché di conoscere ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti, desumibili dal fascicolo processuale, e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva.

**Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente. Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Commissario Liquidatore;
- 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;
- assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Enna – Concordato preventivo n. 3/2014", per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, che sarà trattenuto a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.;
- se la domanda viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente.
- se la domanda viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- se la domanda viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

**Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull’avviso), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Per evitare che non sia completata l’operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all’articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

2. **L’offerta**, redatta con modalità informatiche e in regola con l’imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00), **dovrà contenere e specificare::**

- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell’offerente (non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso dall’offerente). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. 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 dal quale dal quale risulti la costituzione della stessa, i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri dell’offerente;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;



- l'indicazione del prezzo offerto (**che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'ordinanza di vendita, a pena di esclusione, per come previsto dall'art. 571 c.p.c.**), nonché del termine, non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, per il versamento del medesimo. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione. ;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, di tutte le perizie, dell'APE, e di ogni altro allegato (visionabili anche sui siti web <https://pvp.giustizia.it/pvp> [www.tribunaleenna.it](http://www.tribunaleenna.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)), nonché di conoscere ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene immobile, desumibili dal fascicolo processuale, e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente dal presente avviso;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore 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 sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Commissario Liquidatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo **[garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)** oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

### **3. All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):**

- Copia del documento d'identità in corso di validità 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 anche per immagine 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, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi 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;

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

- Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2<sup>o</sup> comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente n. IT 43 L02008 05364 000105216773, intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net spa, con causale: "Cauzione per vendita Concordato Preventivo n. 3/2014 Trib. Enna"**. Il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul predetto conto corrente allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente);

### **Irrevocabilità dell'offerta.**

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Per gli offerenti con modalità telematiche, 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.

### **Comunicazione di preavviso agli offerenti telematici.**

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata 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.

### **Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista.**

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, si inviteranno in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita qualora si ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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](http://www.spazioaste.it)), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'aste del Tribunale di Enna sita al primo piano;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, si procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e si verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. 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.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che si sarà 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 ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 2 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo 2 minuti 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.

Si provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

### **Restituzione della cauzione agli offerenti non divenuti aggiudicatari.**

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.



A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo 5 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita.

### **Condizioni della vendita**

- 1) 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.
- 2) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.
- 3) La cessione dei beni immobili avrà luogo, successivamente all'aggiudicazione, a seguito atto pubblico redatto da un notaio incaricato dalla procedura concorsuale, dopo la corresponsione dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento dei beni immobili. L'onorario e le spese di ogni genere inerenti il rogito notarile sono a carico dell'acquirente – aggiudicatario.
- 4) la proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del rogito notarile e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 5) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **Termine e disposizioni per versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori.**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) oltre oneri di legge collegati, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove ne sia indicato uno superiore, entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione. Nel caso in cui il termine finale per il versamento scada in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, il termine per il versamento si intende fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale. Il suddetto versamento dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "Tribunale di Enna – Concordato Preventivo n. 3/2014", da depositare presso lo studio del Commissario Liquidatore Avv. Nunzio Mauro Incardone sito in Enna alla via Libertà n. 5. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese approssimative di vendita, salva richiesta di integrazione o restituzione di quanto versato in

eccedenza. Il predetto versamento dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "Tribunale di Enna - Concordato Preventivo n. 3/2014", da depositare presso lo studio del Commissario Liquidatore Avv. Nunzio Mauro Incardone sito in Enna alla via Libertà n. 5.

Il mancato versamento sia del saldo prezzo che degli oneri accessori (oneri fiscali e tributari, i diritti e le spese approssimative di vendita) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

### **Conformità Edilizia e Urbanistica**

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alle perizie dei tecnici specializzati nominati dal Tribunale di Enna. Gli elaborati peritali, già richiamati nelle prime pagine dell'avviso di vendita, godono della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

### **Conformità Catastale**

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti o rogiti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo gli elaborati peritali richiamati al punto che precede concernono anche l'accertamento della conformità catastale.

### **Certificato di Agibilità**

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizie tecniche più volte menzionate. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

### **Eventuali violazioni della Normativa Urbanistico Edilizia**

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

### **Destinazione Urbanistica dei Terreni**

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

### **Conformità degli Impianti**

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

### **Certificazione Energetica**

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. Nel caso specifico è stata redatta la certificazione energetica (APE) a

cui si rinvia e comunque oggetto di pubblicazione nei siti Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp> - [www.tribunaleenna.it](http://www.tribunaleenna.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

### **Cancellazione dei Gravami**

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

### **Sito internet sul quale è/sono pubblicata/e la/e relazione/i di stima**

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso, le perizie integrative, nonché l'APE, sono disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp> - [www.tribunaleenna.it](http://www.tribunaleenna.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

### **Accertamenti a carico dell'offerente**

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Commissario Liquidatore.

### **Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente**

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

### **Si comunica infine che al presente avviso sarà data pubblicità mediante:**

- 1) inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;
- 2) pubblicazione per riassunto sulla rivista Newspaper, nella sezione dedicata alle vendite immobiliari del Tribunale di Enna;
- 3) pubblicazione sui siti [www.tribunaleenna.it](http://www.tribunaleenna.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita.

Maggiori informazioni presso il Commissario Liquidatore Avv. Nunzio Mauro Incardone, con studio in Enna alla Via Libertà n. 5, c.a.p. 94100 – Tel. e fax 0935.35098 – cellulare: 339.7858137 – Email: [avvocatoincardone@virgilio.it](mailto:avvocatoincardone@virgilio.it) pec: [nunziomauro.incardone@avvocatienna.legalmail.it](mailto:nunziomauro.incardone@avvocatienna.legalmail.it)

Enna, 28 maggio 2025

Il Commissario Liquidatore  
Avv. Nunzio Mauro Incardone