

**TRIBUNALE DI ENNA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Nel Procedimento Esecutivo Immobiliare  
R.G.E. n. 71/2023 RGE  
Giudice Dell'esecuzione: Dott. Davide Palazzo  
Professionista Delegato: Avv. Filippo Mantegna  
Promosso Da: Mercuzio Securitisation Srl

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA  
SECONDO L'ART 161 TER DISP. ATTI C.P.C DM 32/2015**

Il sottoscritto Avv. Filippo Mantegna, con studio in Enna in Via Plebiscito, n.28, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art ex 591 bis c.p.c. con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 05.07.2024, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

**COMUNICA**

Che il giorno 16.12.2025 ORE 10.00 presso il suo studio sito in Enna in Via Plebiscito, n.28 per gli offerenti con modalità cartacea e, all'interno del portale internet <http://www.GARAVIRTUALE.IT>, per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà del seguenti bene immobili, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**LOTTO UNICO**

**Prezzo base €.16.875,00 Offerta minima €.12.656,25– Rilancio minimo €. 500,00 in caso di gara**  
(tempo di rilancio massimo: 1 minuto dall'ultima offerta).

Il lotto oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti da intendersi qui per intero richiamata e trascritta si identifica come segue:

1)Comune di Piazza Armerina: Immobile destinato ad abitazione censito in catasto al foglio n. 65 part. 323 cat. A/3 vani 4,5 c.da Camitrice di mq 126 e terreno annesso censito in catasto al foglio n.65, part. n. 95 avente una superficie di mq 3.02

**Rinvio All'elaborato peritale:** I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibili sul portale del Ministero della giustizia, nell'aerea pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche. **PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonchè sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), Aste Click, [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.idealista](http://www.idealista),** inoltre che su Rivista Aste Giudiziarie, che deve sempre essere consultabile dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, del loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e persi a qualsiasi titolo

su di essi gravanti ed anche in ordine all'indicazione sulla regolarità urbanistica e sulla normativa applicabile.

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 delle 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 pagare dal debitore-per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Custode Giudiziario: è stato nominato custode degli immobili pignorati l'avv. Filippo Mantegna Professionista Delegato con studio in Enna in Via G. D'Angelo, n.11 tel 339.7397303 email:avv.filippomantegna@libero.it, al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobile. Richiesta di sopralluogo ai sensi e per gli affetti dell'ultimo dell'art 560 c.p.c i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>)

## **ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

### **A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

#### **A1 Operazioni Preliminari Per Gli Offerenti Con Modalità Telematiche**

Operazioni preliminari e necessari 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 modifica 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 su 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 Porta 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 e responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederlo o divugarli 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

Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all’indirizzo e-mai comunicato in fase di compilazione dell’offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

## **A2 MODALITA’ DI TRASMISSIONE DELLE’OFFERTA**

Con esclusione del debitore esecutato e degli altri soggetti per legge non ammessi, potranno presentare l’offerta di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L’offerta d’acquisto è irrevocabile fino alla data dell’udienza fissata per l’esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

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

L’offerta di acquisto in forma cartacea, in busta chiusa, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 11:00 del giorno antecedente alla data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè il giorno antecedente la data di vendita riportata sull’avviso).

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., a cura del professionista delegato, o di suo delegato, le sole generalità – previa identificazione - di chi presenta l’offerta ( che può essere persona diversa dall’offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data fissata per la vendita, nessuna altra indicazione deve essere apposta nella busta – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l’offerta né l’ora della vendita o altro.

### **Presentazione Dell’offerta Telematica**

Le offerte di acquisto telematiche 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 11:00 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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 completate 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.

### **A3 CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA**

#### **CONTENUTO ALLEGATI E CAUZIONE**

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

-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 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 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 risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

Nell'offerta dovranno essere , inoltre indicati:

- 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 e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto,
- dell'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
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art 12 comma e del D.M. 32/2015 o in alternativa, quello di cui al comma 5 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazione previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile e/o fissa ove ricevere comunicazioni;

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 professionista delegato.

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente,
- a) nonché esclusivamente, un **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE**, a titolo di cauzione, intestato a: "**Avv. Filippo Mantegna Prof. Del. Trib di Enna proc. Esec 71/2023 r.g.e.i**", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), 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.
  - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta 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 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
- La vendita avrà luogo presso lo Studio del Delegato sito in Enna in Via Plebiscito, 28

## **A4 PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

### **CONTENUTO ALLEGATI E CAUZIONE**

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), in modalità telematica, salvo che sia esentato 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).

L'offerta dovrà contenere:

- 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 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;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

Le offerte di acquisto telematiche 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 11:00 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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

All’offerta sono 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 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;

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente. Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, sul conto corrente n.IT02A0326812000052914015770, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica (Società Gruppo Edicom S.p.A) effettuato in modo tale che l'accrédito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.”

**ATTENZIONE:** La cauzione dovrà essere versata sul conto corrente almeno 5 giorni prima della data stabilità per la vendita telematica.

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. 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.

### **L'OFFERTA NON È EFFICACE:**

- Se perviene dopo il termine sopra indicato;
- Se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato;
- Se non viene prestata la cauzione minima di un decimo del prezzo offerto.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.**

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.

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 tenuta

dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

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, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

**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 innanzi al Professionista Delegato.**

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, 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.

Qualora per l'acquisto 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 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 dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 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 1 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.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui 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.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): - fatto salvo il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc. -

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

#### **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 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, da parte del gestore della vendita telematica cui è stato inviato il bonifico per cauzione – al netto del costo del bonifico.

#### **PAGAMENTO SALDO PREZZO ED ONERI ACCESSORI**

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a CENTOVENTI giorni dall'aggiudicazione, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 di cui infra ove previsto. Salvo quanto disposto al successivo punto, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese nella misura del 20% del prezzo offerto, comprensiva metà del compenso del Professionista Delegato, relative spese generali, relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

Tali assegni dovranno essere versati, uno per il saldo acquisto, l'altro per le spese, mediante **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE**, intestato a: “**Avv. Filippo Mantegna Prof.**

**Del. Trib di Enna proc. Esec 71/2023 r.g.e.i”, e/o con** bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva che verrà indicato dal professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente comunicare l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito bancario al Professionista Delegato.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato. ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento pari al 20% delle offerta di aggiudicazione, che comprende le spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decaduta dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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.

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 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.

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nel presente avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità dell'avviso stesso.

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

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

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 (art. 173-quater disp. att. cpc)

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 meno di mq. 5.000.

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.

L'attestazione della certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia, Classe Energetica G

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. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre efficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati in prosegua (cfr. art. 570 c.p.c.).

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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo. S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

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.).

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

1. Pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

**2. Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), - [www.tribunale.enna.it](http://www.tribunale.enna.it);**

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso nell'ordinanza di vendita e nella relazione peritale.

Enna, li

II Professionista Delegato Avv. Filippo Mantegna

