

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO IN MODALITA'  
TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Il professionista delegato Avv. Marco M. Scarlata**

esaminati gli atti della procedura esecutiva n. **R.G.E. 35/2022**;  
vista l'ordinanza di vendita del 25/03/2024;  
tenuto conto che il precedente esperimento di vendita in data 30/12/2024 è andato ineseguito per mancanza di offerte;

**RENDE NOTO**

che il giorno 27/03/2025 alle ore 11,00 è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e che il giorno 28/03/2025, alle ore 15,00 e seguenti, presso il proprio Studio Legale, sito in Enna alla Via Roma 141, si procederà all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista come di seguito descritte in conformità della ordinanza di vendita pronunciata dal giudice dell'esecuzione:

**LOTTO 1** - Proprietà pari a 1000/1000 intestata ad un unico debitore esecutato dell'unità immobiliare sita in Centuripe (EN) alla via Giovanni Testaì n. 49, piano secondo, distinto al N.C.E.U. al foglio 88 p.lla 897 sub 5, cat. A/4 cl. 4, vani 1,5, confinante a ovest con il ballatoio dal quale si accede, a nord con fabbricato di altra ditta, mentre a est e a sud con immobile di proprietà dell'esecutato annotato in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 6 (oggetto di pignoramento).

Giusta perizia di stima in atti, il bene venduto consiste in appartamento, a uso abitazione, posto al primo piano (in visura indicato come piano secondo, via Testaì n. 45), composto da un ampio locale appena si accede, un vano, un wc e un cucinino.

Prezzo base € 5.119,00\*\*\* (euro cinquemilacentodiciannove/00).

Offerta minima € 3.840,00 (euro tremilaottocentoquaranta/00).

Formalità (domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento, vincoli od oneri, anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuna.

Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: Nessuno

Stato di occupazione: Libero

**LOTTO 2** - Proprietà pari a 500/1000 intestata al primo debitore esecutato e 500/1000 intestata al secondo debitore esecutato, per un totale di 1000/1000, dell'unità immobiliare sita in Centuripe (EN) alla via Giovanni Testaì n. 49 (in visura catastale indicato come via Testaì n. 47), piano primo e secondo, distinto al N.C.E.U. al foglio 88 p.lla 897 sub 6, cat. A/5 cl. 3, vani 5,5, confinante a ovest con il ballatoio dal quale si accede, a nord con fabbricato di proprietà dell'esecutato annotato in Catasto al Foglio 88 mappale 897 sub 5 (oggetto di pignoramento) a est con fabbricato di altra ditta e a sud con la via Testaì.

Giusta perizia di stima in atti, il bene venduto consiste in un appartamento uso abitazione, posto al primo e secondo piano composto da tre vani, una cucina e un modesto wc ove è presente solamente la tazza. A servizio dell'abitazione (secondo piano) è stato ricavato un terrazzino di 2,27 mq.

Prezzo base € 13.275,00\*\*\* (euro tredicimiladuecentosettantacinque/00).

Offerta minima € 9.957,00\*\*\* (euro novemilanovecentocinquantesette/00).

Formalità (domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento, vincoli od oneri, anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuna

Avv. Marco Mario Scarlata  
Via Roma 141 – 94100 ENNA  
Tel. 095/8996037

Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: Nessuno  
Stato di occupazione: Libero

**LOTTO 3** - Proprietà pari a 1000/1000 intestata ad un unico debitore esecutato dell'unità immobiliare sita in Centuripe (EN) alla via Giovanni Testaì n. 49 (in visura catastale indicato come via Testaì n. 45), piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 88 p.lla 897 sub 11, cat. C/2 cl. 3, di 25 mq. confinante a ovest con il cortile interno dal quale si accede, a nord e a est con fabbricati di altra ditta, mentre a sud con altro immobile di proprietà dell'esecutato che non è oggetto di pignoramento. Giusta perizia di stima in atti, il bene venduto consiste in un locale pranzo con angolo cottura composto da un unico ambiente attualmente messo in collegamento diretto con gli ambienti al piano terra di via Testaì n. 57 di proprietà dell'esecutato (non oggetto di questa procedura espropriativa).

Prezzo base €. 2.475,00\*\*\*(euro duemilaquattrocentosettantacinque/00).

Offerta minima €. 1.857,00 (euro milleottococinquantesette/00).

Formalità (domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento, vincoli od oneri, anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuna

Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: Nessuno

Stato di occupazione: Al sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato e messo in comunicazione con la casa palazzata di proprietà dello stesso.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del lotto/dei lotti sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

### **Modalità di presentazione delle offerte**

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss.

Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 11,00 del giorno 27/03/2025**, offerta di acquisto.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in modalità telematica che in modalità cartacea.

### **Offerta telematica.**

Le offerte di acquisto in modalità telematica dovranno essere redatte esclusivamente mediante il Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" rilasciata in conformità a quanto previsto dal D.M. 32 del 2015. L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) ed al seguente link:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf)

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata. L'offerta, a pena d'invalidità, 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;

- l'offerente, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente avente **IBAN: IT02A0326812000052914015770** valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica (Società Gruppo Edicom S.p.A.) ed opportunamente oscurato mediante sistemi informatici;

- il presentatore dovrà coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);

- l'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- all'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto indicato dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- f) fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società.

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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per avviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

#### **Offerta cartacea.**

Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio legale del professionista delegato alla vendita sito in Enna alla via Roma 141 entro le ore 11,00 del giorno 27/03/2025. Sulla busta deve essere indicato il nome di chi materialmente provvede al deposito, non identificativo dell'offerente, la data della vendita senza l'indicazione dell'orario, che verrà scritto al momento della consegna, ed il nome del Giudice dell'esecuzione o del professionista delegato.

**Tutte le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:**

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, con l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "**Tribunale di Enna - Proc. Esecutiva n. 35/2022 R.G.E.**", con indicazione del professionista delegato nominato, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Avv. Marco Mario Scarlata  
Via Roma 141 – 94100 ENNA  
Tel. 095/8996037

L'offerente dovrà allegare fotocopia del suo documento di identità e del suo codice fiscale o del legale rappresentante della società.

L'offerente dovrà dichiarare residenza a o eleggere domicilio nel Comune di Enna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- b) la data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
- c) l'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;

#### **Cauzione.**

In caso di offerta telematica la cauzione andrà versata mediante bonifico bancario intestato al gestore della vendita telematica (Società Gruppo Edicom S.p.A.) IBAN: **IT02A0326812000052914015770**, La contabile del bonifico andrà allegata all'offerta. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

In caso di offerta cartacea la cauzione dovrà essere versata tramite assegno circolare inserito nella busta contenente l'offerta, intestato a: **“Tribunale di Enna - Proc. Esecutiva n. 35/2022 R.G.E.”**, con indicazione del professionista delegato nominato.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare “on line”. Coloro che hanno presentato offerta cartacea devono invece presentarsi, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, presso il luogo di svolgimento della vendita, sopra indicato.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita GARAVIRTUALE.IT invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto telematica.

#### **Udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista.**

Il professionista delegato, all'udienza del 28/03/2025 ore 15,00 e seguenti procederà, previa apertura dei plichi telematici e cartacei pervenuti, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità “sincrona mista”.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 cpc l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta

più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona mista", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. g) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via cartacea comparando personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;
  - b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015);
- La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente. Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

- € 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;
- € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non eseguano rilanci, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c., si procederà come di seguito:

- il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima;
- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione salvo che siano state presentate istanze di

assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di mancanza di offerte ricevibili, il professionista delegato dovrà provvedere sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., previa autorizzazione del giudice.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di un minuto. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 1 MINUTO dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista delegato provvederà a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti immediatamente dopo la gara (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del G.E. per approvazione); in caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, a disporre e verificare che il gestore delle vendite telematiche restituisca le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo la gara;

### **Condizioni della vendita.**

a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

c) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

e) 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, 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 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.

f) **Entro le ore 11.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità cartacee o telematiche; qualora la data per la**

**presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 11.00 del giorno immediatamente precedente; per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita;**

- g) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- h) Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire, come detto, entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura o assegno bancario circolare non trasferibile ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo ed intestato alla procedura esecutiva, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.
- i) Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- i) **La visita dell'immobile pignorato da parte degli interessati dovrà avvenire previa prenotazione presso il Portale delle vendite Pubbliche (si consiglia di far precedere la prenotazione da contatto telefonico con il professionista delegato alla vendita).**

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che non debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Il presente avviso sarà pubblicato, norma dell'art. 490 c.p.c., unitamente all'ordinanza di vendita ed alla perizia di stima, sul Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

Enna lì, 05/01/2025

Il professionista delegato  
Avv. Marco Mario Scarlata