

Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. n. 35/2008**

Giudice dell'esecuzione: Dott. Davide Palazzo

Professionista Delegata: Avv.ta Carmela Mazza

Promosso da: **BANCA ANTONVENETA SPA**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

L'Avv.ta Carmela Mazza con studio in Enna alla via Pergusa n. 238, delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 15.02.2024, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, ai sensi e per gli effetti degli artt. 490,570 e 576 c.p.c.;

COMUNICA

che il giorno **07.05.2025** alle **ore 10:30**, presso la Sala d'Aste del Tribunale di Enna, sita al Viale Diaz, 80, per gli offerenti con modalità cartacea e, all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.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 sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione in Piazza Armerina, con ingresso dalla Via Silvia sn., posto tra i piani seminterrato, terra, primo e secondo, di complessivi mq 145, censito al Catasto del Comune di Piazza Armerina al foglio 136 (prima porzione), mappale part. 744, sub 1, Via Silvia sn., P.S1-T-1-2, Edificio E, Zc.1, Cat. A/3, Classe 3[^], 4 vani, sup. cat. mq 101, Rend. € 241,70 e (seconda porzione) mappale part.741, sub 1, Via Silvia sn., P.S1-T-1-2, Edificio E, Zc.1, Cat. A/3, classe 3[^], vani 2, sup. cat. mq 35, Rend. € 120,85.

Vano terrano in Piazza Armerina, con ingresso dalla Via Silvia sn., di complessivi mq 71, censito al Catasto del Comune di Piazza Armerina al foglio 136 (prima porzione) mappale part. 744, sub 2, Via Silvia sn., PT, Edificio E, Zc.1, Cat. C/1, cl. 7, sup. cat. mq 66, Rend. € 1.106,87 e (seconda porzione) mappale part. 741 sub 2, Via Silvia sn., PT, Edificio E, Zc.1, Cat. C/1, cl. 7; sup cat. mq 18, Rend. € 271,86.

Vano garage in Piazza Armerina, con ingresso dalla Via Padova sn., di complessivi mq 74, censito al Catasto del Comune di Piazza Armerina al foglio 136 (prima porzione) mappale part. 744, sub 3, Via Padova sn. S1, Edificio E, Zc.1, Cat. C/6, cl. 4, sup. cat. mq 66 Rend. € 125,81 e (seconda porzione) mappale part. 741 sub 3, Via Padova sn. S1, Edificio E, Zc.1, Cat. C/6, cl. 4; sup cat. mq 18, Rend. € 34,71.

Prezzo base per la vendita: € 107.662,50

Offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base): **80.747,00**

Rilancio minimo in aumento in caso di gara **€ 2.000,00** (euro duemila/00) - tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta.

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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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.

Si rappresenta, altresì, che l'immobile è detenuto dai debitori.

La visita degli immobili pignorati da parte degli interessati potrà avvenire esclusivamente previa prenotazione presso il **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it.pvp>).

Maggiori informazioni potranno essere richieste al professionista delegato-custode presso il suo studio professionale.

Presentazione dell'offerta in forma cartacea

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Le offerte d'acquisto in forma cartacea ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate presso lo studio professionale del sottoscritto, a pena di inefficacia, esclusivamente entro le ore 11,00 del giorno 06.05.2025, mediante dichiarazione in regola con il bollo (€ 16,00) contenente l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto di interesse, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, nonché, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale) di data non antecedente a mesi tre, con l'indicazione del regime patrimoniale di cui alla L. 151/1975, copia del proprio codice fiscale o partita IVA, nonché la eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa; per il caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia la esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. 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). Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge allegando anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dello stesso (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. 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. L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (25%) al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita nonché le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori;

- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);

- l'importo della cauzione versata, che deve essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto (sarà invece possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato per l'individuazione della migliore offerta) nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento.

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.

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.

La validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto sono regolate dal codice di procedura civile: in particolare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto di interesse esclusivamente a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva immobiliare n°35/2008 R.G. Tribunale di Enna". La dichiarazione di offerta, unitamente - a pena di inefficacia - all'assegno per cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura del professionista ricevente il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base come sopra stabilito.

Presentazione dell'offerta in modalità telematica

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 essere depositata, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 11,00 del giorno precedente la data della vendita**, inviandola 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario (*con causale versamento cauzione*) eseguito sul conto corrente n° IT IT75A0326822300052136399670 intestato ad Astalegale.net S.p.A. valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione ed opportunamente oscurato.

È assolutamente opportuno che il bonifico per cauzione venga effettuato sul conto corrente predetto almeno 5 giorni prima della data stabilita per la vendita telematica.

All'esito della gara in caso di plurimi offerenti, e in ogni ipotesi di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata da uno dei genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare;

analogamente se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata dal tutore o dall'amministratore di sostegno con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà altresì 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici e fiscali 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). 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto (25%) al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita nonché le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'importo della cauzione versata, che deve essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto (sarà invece possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato per l'individuazione della migliore offerta) 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;
- 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;

- 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 regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche:

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia, 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;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari 10% del prezzo offerto.

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 reperibile al seguente link:

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo 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.

Esame delle offerte

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c., avrà luogo presso la sala d'aste del Tribunale di Enna il giorno 07.05.2025 alle ore 10:30 ove potranno presentarsi i soggetti interessati avanti il professionista delegato.

Sull'offerta – che è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. - il professionista delegato, ex art. 572 c.p.c., sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come sopra stabilito, la stessa è senz'altro accolta; se essa è inferiore rispetto al prezzo predetto in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione. Non si farà luogo all'aggiudicazione nel caso di offerte tutte inferiori al prezzo base e sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Se vi sono più offerte il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come sopra stabilito, il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Si applicano gli artt. 573 III e IV comma c.p.c.

In ogni caso l'ufficio si riserva di non fare luogo all'aggiudicazione qualora si ravvisasse la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

L'eventuale gara avverrà secondo le modalità della vendita sincrona mista, ossia con la contemporanea partecipazione concorrenza di offerenti presenti in sala d'aste ovvero collegati telematicamente secondo le modalità indicate nel Manuale utente presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

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 (ove detta somma non dovesse risultare sufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che verrà comunicata dal professionista delegato entro il termine di 15 giorni pena la decadenza dall'aggiudicazione).

Il termine per il deposito del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

In caso di mancato versamento nel termine indicato delle somme di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e l'incameramento della cauzione a titolo di multa; il nuovo incanto avverrà ai danni dell'aggiudicatario inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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.

Gli interessati alla vendita potranno consultare copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati presso lo studio della sottoscritta professionista delegata (escluso il periodo dall'1/8 al 31/8) dalle ore 17.00 alle ore 19.00 esclusivamente previo appuntamento telefonico al n. 3492575598.

Nei medesimi orari e con le stesse modalità potranno accedere agli atti di procedura i creditori.

I predetti atti potranno essere consultati altresì sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle vendite pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it.pvp>), sul sito www.astalegale.net o www.tribunale.enna.it.

Enna, 10.01.2025

Avv.ta Carmela Mazza

Avv.ta Carmela Mazza