



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione immobiliare n. 17/2022 R.G.

Gestore della vendita telematica: Astalegale S.p.a.

Referente della procedura: Avv. Massimo Sicurezza



AVVISO DI 1° VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Massimo Sicurezza, con studio professionale in Enna, alla Via Aidone n. 43, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, giusta ordinanza del 20/02/2024, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c., viste le disposizione della L.132/2015, visto il verbale di udienza del 20/02/2024;

AVVISA DELLA 1° VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

per il giorno 31 Ottobre 2025 ore 10:00



dei beni immobili appresso descritti, pignorati nella procedura esecutiva intestata, e precisamente:

LOTTO 1

- Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano secondo dell'edificio condominiale ubicato nel Comune di Piazza Armerina (EN), in Via Tommasi Grassi n. 8, censito in Catasto al foglio 179, particella 281 sub 11 (cat. A/2 – vani 6), e annessi sub. 38 (cat. C/6 mq. 25) e sub 29 (cat. C/6 mq 13).

Prezzo base dell'incanto € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00); in caso di gara tra più offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 1.000,00. **Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

Tempo di rilancio massimo in caso di gara: 1 minuto dall'ultima offerta. Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.



Notizie catastali ed urbanistiche: come risulta dalla CTU agli atti della procedura esecutiva, la regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto di esecuzione deriva dagli atti di seguito elencati, reperiti presso il Comune di Piazza Armerina:

- Autorizzazione edilizia n.115 del 27/06/1977;
- Collaudo statico delle opere in c.c.a. del 4/11/1980;
- Trasferimento Autorizzazione Edilizia n. 13 del 1/6/1981;
- Autorizzazione Edilizia per Dichiarazione di Conformità del progetto di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 115/1977 del 1/6/1981;
- Certificato di Abitabilità del 3/6/1981.

Catastalmente, si è constatata la demolizione di tramezzi divisorii.

Lo stato dei luoghi e degli immobili è meglio e più specificatamente descritto nella relazione di consulenza agli atti della procedura cui si rinvia integralmente.

LOTTO 2

- Locale per attività commerciale ubicato nel Comune di Piazza Armerina, Via Don Lorenzo Milani n. 231, censito in Catasto al foglio 136, particella 750, sub 19, cat. C/1, mq 95.

Prezzo base dell'incanto € 80.000,00 (euro ottantamila/00); in caso di gara tra più offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 1.500,00. **Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

Tempo di rilancio massimo in caso di gara: 1 minuto dall'ultima offerta. Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il bene fa parte di un complesso immobiliare più ampio e, classificato catastalmente come C/1, è destinato ad attività commerciale.

Notizie catastali ed urbanistiche: come risulta dalla relazione di consulenza agli atti della procedura esecutiva, la regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto di esecuzione deriva dagli atti di seguito elencati, reperiti presso il Comune di Piazza Armerina:

- Concessione Edilizia n. 15 del 28/2/2001 (Pratica n. 76/1995);
- Genio Civile variante al nulla-osta n. 7270 del 6/8/1996 e n. 2782 del 5/4/2004;
- Genio Civile variante n. 6127 del 12/8/2004 al nulla-osta n. 7270 del 6/8/1996 e n. 2782 del 5/4/2004;
- Certificato di Conformità del Genio Civile n. 8622 del 5/10/2005;
- Autorizzazione edilizia al cambiamento della destinazione d'uso di due locali a piano seminterrato del corpo di fabbrica A, da magazzini a locali per attività commerciali n. 77 del 14/11/2005;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità del 23/11/2005.

Lo stato dei luoghi e degli immobili è meglio e più specificatamente descritto nella relazione di consulenza agli atti della procedura cui si rinvia integralmente.

LOTTO 3

- Terreni e fabbricati ubicati nel Comune di Piazza Armerina, in C.da Portella Rossignolo, censiti in Catasto al Foglio 162, particella 144, sub 1,2,3,4 e 6, nonché particelle 139, 143, 145, 199, 200, 201, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 212.

Prezzo base dell'incanto **€. 30.000,00 (euro trentamila/00)**; in caso di gara tra più offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 1.000,00. **Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

Tempo di rilancio massimo in caso di gara: 1 minuto dall'ultima offerta. Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Si tratta di terreni incolti, con circa 50 alberi di ulivo; parte del fabbricato è stato realizzato abusivamente.

Notizie catastali ed urbanistiche: come risulta dalla CTU agli atti della procedura esecutiva, dall'esame de Certificato di Destinazione Urbanistica e della documentazione riscontrata presso l'Agenzia del Territorio di Enna e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, è emerso quanto segue:

- a) Fabbricati: fg. 162 part.lle 1,2,3,4,6: i beni, urbanisticamente ammissibili, sono regolarmente accatastati;
- b) Terreni: Beni fg. 162 part.lle 145 e 209: si è in presenza di una unità immobiliare costruita abusivamente con accorpamento delle unità immobiliari fg. 162 part.lle 144 sub 1 e 2,.

Lo stato dei luoghi e degli immobili (ivi inclusi costi di sanatoria e demolizione) è meglio e più specificatamente descritto nella relazione di consulenza agli atti della procedura cui si rinvia integralmente.

Si avverte che l'Ufficio nonché il professionista delegato, si riservano di non far luogo all'aggiudicazione qualora:

- 1) si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- 2) e nel caso di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

L'immobile è meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili. La predetta relazione, cui, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda, è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti internet www.tribunalieaste.qds.it e www.fallcoaste.net, nonché sui siti immobiliari privati www.casa.it – www.bacheca.it – www.idealista.it – www.subito.it – www.immobiliare.it, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it,

Custode dell'immobile è il sottoscritto professionista delegato, con studio in Enna alla Via Aidone n. 43 – e recapito professionale nella medesima via, nn. telefonici: Tel. e fax 0935.503168 – 347.6653988; pec: massimo.sicurezza@avvocatienna.legalmail.it.

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario che provvederà ad accompagnare i medesimi presso gli immobili pignorati. La richiesta di visita degli immobili dovrà necessariamente avvenire previa prenotazione presso il portale delle vendite pubbliche. - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, a pena di irricevibilità, l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta di acquisto, sia in via telematica che in formato cartaceo, deve essere presentata con la specifica modalità in seguito indicata.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi (offerta con modalità telematica) di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro 5 giorni precedente la data di tenuta della vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto nei limiti di legge in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, sino ed entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 30.10.2025, presso il recapito professionale del sottoscritto professionista delegato in Enna (En) alla Via Aidone n.43, in busta chiusa che dovrà contenere: - l'offerta di acquisto redatta in carta semplice con bollo di €.16,00, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

- un assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto a titolo di versamento della cauzione, intestato a “Tribunale di Enna – Proc. Esecutiva n. N. 17/2022 R.G.E.”, con indicazione del professionista delegato Avv. Massimo Sicurezza; ove l’offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti.

Sulla busta chiusa, contenente l’offerta, dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l’offerta, che può anche essere persona diversa dall’offerente, il nome del professionista delegato, la data e l’ora del deposito e la data della vendita. Il sottoscritto se impedito, potrà delegare suo soggetto di fiducia per la ricezione delle offerte.

Nessun’altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l’offerta, né l’ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L’offerta di acquisto dovrà riportare:

= il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l’offerente è coniugato, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla udienza fissata per l’esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c.); se l’offerta è presentata per conto di minorenni, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento autorizzativo; se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri, dovrà essere prodotto (all’udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale ri-

sulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; - il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

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

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, sino ed entro e non oltre le ore 11:00 del giorno 30.10.2025.

L'offerta di acquisto deve essere presentata, personalmente o a mezzo presentatore, tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendita telematica, www.astalegale.net, a mezzo la piattaforma SPAZIOASTE.IT. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", reperibile al seguente link:

pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1_np?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, la somma a titolo di cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore della vendita telematica ed opportunamente oscurato, al seguente IBAN IT75A0326822300052136399670, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.17/2022 R.G.Es. Tribunale di Enna - versamento cauzione", dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima la data stabilita per il deposito dell'offerta in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente la data di tenuta della vendita telematica sincrona mista.

Il presentatore dovrà coincidere con l'offerente e, 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 e).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere ai sensi dell'art. 12 del DM n. 32 del 2015, commi 1 e 2:

- 1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015);

- 2) l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- 3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, e il termine per il versamento del saldo prezzo a pena di inefficacia non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10 % del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta;
- 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico suddetto;
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto sopra indicato dell'importo della cauzione;

- b) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento autorizzativo;
- d) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del documento (ad es., certificato del registro delle imprese)) dal quale risultino poteri dell'offerente, 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 in favore del soggetto che effettua l'offerta,
- f) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, (segnatamente, tramite bonifico o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure di 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 comma 1 D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare 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 comma 1 D.M. n. 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 mit-

tente 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.

Parte integrante del presente avviso di vendita, è la consulenza tecnica e i documenti ad essa allegata, agli atti della procedura, cui si fa espresso rinvio e di cui l'offerente, con la presentazione della offerta, da atto di aver esaminato e compreso il contenuto. Gli immobili pignorati sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto, nella situazione di diritto e con la destinazione urbanistica in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, molestie e pretese di eventuali conduttori e o terzi.

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 vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti da 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, inennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti il 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 del trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.

LUOGO E CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

L'esame delle offerte di acquisto presentate sia in forma cartacea che con modalità telematica, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime se presentate in misura superiore ad una, avverrà presso la sala aste del Tribunale di Enna, al Viale Diaz, **giorno 31.10.2025 alle ore 10:00**, alla sola presenza degli offerenti.

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

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile (pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita) e la sua validità ed efficacia è regolata dagli artt. 571 e segg. c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. Nel caso di offerta telematica, la restituzione, a cura del gestore della vendita telematica, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto ai prezzi base sopra indicati;
- 3) se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura pari al decimo del prezzo offerto per ciascun lotto;
- 4) se la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

Il professionista delegato dovrà aprire le buste alla presenza degli offerenti, esaminare le offerte nel giorno indicato in precedenza e deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c., procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. redigendo il verbale delle relative operazioni senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al pre-

detto prezzo-base d'asta, 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.;

2) in caso di pluralità di offerte:

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.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o cartacee valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore (nella misura sopra specificata), 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.

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 o dal Giudice dell'Esecuzione 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 reso pubblico mediante: pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche; unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita e ogni altra documentazione utile, sarà pubblicato sui siti internet e www.fallcoaste.net, nonché sui siti immobiliari privati www.casa.it – www.bacheca.it – www.idealista.it – www.subito.it – www.immobiliare.it, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it,

Il sottoscritto professionista delegato eseguirà presso il suo studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione ed ogni ulteriore informazione sull'incanto potrà essere acquisita presso lo stesso studio del sottoscritto (tel. 0935503168 - 3476653988).

Enna, 26.6.2025



Avv. Massimo Sicurezza



Professionista delegato

