

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

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E.I. n. 27/2016.

Giudice dell'esecuzione: Dr. Davide Palazzo.

Professionista Delegato e Referente della procedura: Avv. Ermanno Trebastoni (cell. 3805068021 – tel. studio 09351988268).

Creditore Procedente: ISP OBG s.r.l.

L'Avv. Ermanno Trebastoni, con studio legale a Piazza Armerina in via Umberto I n. 20, delegato dal Tribunale di Enna ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione il 25.05.2022,

**AVVISA**

che il giorno 21/05/2025, alle ore 11:30, presso la sale d'aste del Tribunale di Enna, per gli offerenti in modalità cartacea, e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>, per gli offerenti in modalità telematica, si procederà alla vendita dei beni come di seguito descritti:

**Lotto Unico)** diritto di piena proprietà di immobile ad uso abitativo sito a Villarosa (EN) in viale Trinacria n. 76, censito al N.C.E.U. fg. 17, part. 553, sub. 10, cat. A/2, classe 1, zona censuaria 1, di 6,5 vani, rendita catastale € 231,63, classe energetica G, al piano quarto a mansarda di un edificio condominiale.

Prezzo a base d'asta del lotto pari ad **Euro 23.203,12** (euro ventitremiladuecentotre/dodici).

**L'offerta sarà considerata valida anche se inferiore di non oltre un quarto al prezzo sopra indicato, cioè pari ad almeno Euro 17.402,34.**

\*\*\*\*\*

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive eventualmente esistenti, secondo la descrizione fornite nelle due perizie di stima a firma dell'esperto, reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che deve

essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Il tutto, come meglio descritto nelle relazioni di stima a firma dell'esperto ing. Roberto Crapanzano depositata in cancelleria il 20.06.2016, ove si evidenzia che l'immobile rientra in zona omogenea B2 del P.R.G. vigente, è munito di concessione edilizia n. 82/80 (prot. n. 3901 del 09/02/1982), di concessione edilizia in variazione della precedente prat. n. 100/82 (prot. n. 7540 del 19/11/1982) e di altra concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prat. n. 50/83 (prot. n. 5932 del 23/09/1983), quale variante alla distribuzione interna: sussistono alcune differenze tra lo stato di fatto e l'ultima concessione edilizia, ma le irregolarità riscontrate sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'ex art.13 L.47/85, oggi art. 14 L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001, in quanto risultano conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione e ad oggi: il costo per l'ottenimento della sanatoria è pari ad € 3.501,60, giusta perizia integrativa dell'ing. Roberto Crapanzano, depositata il 29.04.2017.

Si dà atto che l'immobile è attualmente abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Pertanto, ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L. 47/85, che regola l'ipotesi in cui l'immobile si trova nelle condizioni di cui all'art. 13 della citata Legge, **l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria**, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001 e 40 co. 6 della L. 47/1985.

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.

**Custode Giudiziario:** è stato nominato custode degli immobili pignorati l'avv. Ermanno Trebastoni, con studio legale a Piazza Armerina in via Umberto I n. 20, al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili; ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma 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>).

La vendita avrà luogo presso la sala d'Aste del Tribunale di Enna, sita al primo piano.

#### **A. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

**Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate 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 sul presente avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con lo stesso orario. 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., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione – 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 – deve essere apposta sulla busta.

#### **A1 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA**

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

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o 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 minorenni, 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;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del 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;
- f) l'indicazione dell'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base);
- g) l'indicazione delle modalità di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- h) 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;
- i) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- j) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- k) l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nella sede del Tribunale di Enna: in mancanza, le comunicazioni nei suoi riguardi saranno effettuate presso la cancelleria esecuzioni del Tribunale (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.);
- l) 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.

## A2 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) un assegno circolare non trasferibile (intestato "*Trib. Enna - Proc. Esec. n. 27/2016 R.G.E.I. - Avv. Ermanno Trebastoni*"), di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo del prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.;

- b) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- c) 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;
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che presenta l'offerta;
- e) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, copia del certificato della C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- f) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore o di un soggetto interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e di colui che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione;
- g) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, copia del permesso di soggiorno in corso di validità.;
- h) dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rendere ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, di essere o non essere in possesso dei requisiti per godere del regime fiscale agevolato per l'acquisto della prima casa o per poter usufruire di altre agevolazioni previste dalla legge.

## **B. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICHE**

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate**, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, **entro le ore 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 sul presente avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con lo stesso orario.

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. Non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

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).

#### B1 – CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari ad € 16,00), dovrà contenere tutti i dati sopra indicati per l'offerta cartacea ed inoltre:

- a) l'indicazione del referente della procedura;
- b) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- c) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- d) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- e) 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: si precisa che il presentatore dell'offerta deve coincidere con l'offerente, dunque la casella pec dovrà essere riferita esclusivamente all'offerente.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 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).

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net** 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.

## B2 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati gli stessi documenti indicati per l'offerta cartacea, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M), nonché copia della ricevuta attestante l'avvenuto pagamento della cauzione: il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico bancario/postale sul conto corrente n. IT75A0326822300052136399670, intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a., con causale: "*Versamento cauzione – Lotto Unico Proc. Esec. n. 27/2016 R.G.E.I.*".

**ATTENZIONE la cauzione dovrà essere versata sul conto corrente tramite bonifico che dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata alla data ed orario stabiliti per la vendita.**

\*\*\*\*\*

## C. ULTERIORI INFORMAZIONI

**C1 - L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata** (cfr. art. 571 c.p.c.).

**C2 - 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 e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

**C3 - 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.**

**Nel corso di tale gara, ciascuna offerta al rilancio, da effettuarsi nel termine di un (1) minuto dall'offerta precedente, dovrà prevedere un aumento minimo di € 500,00 (euro cinquecento/zerozero).**

C4 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese (20% del prezzo di aggiudicazione e/o integrazione comunicata dal Professionista) 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

Le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e/o iscrizioni gravanti sui beni trasferiti saranno a carico della procedura esecutiva.

C5 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere dichiarazione al Professionista Delegato avente ad oggetto la scelta della base imponibile da applicare in sede di registrazione del decreto di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'art. 1, co. 497 della L. 266/2005, ai fini del calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, e cioè se tale base imponibile debba essere costituita dal prezzo dell'aggiudicazione dell'immobile o dal c.d. prezzo-valore (cioè dal valore catastale dell'immobile).

C6 - 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.).

Piazza Armerina, 06/02/2025

Il Professionista Delegato  
**AVV. ERMANNO TREBASTONI**