

TRIBUNALE DI ENNA (EX NICOSIA)
Procedimento esecutivo immobiliare n. 43/2012 R.G.E.
Giudice dell'esecuzione: Dott. Nunzio Noto
Professionista delegato: Avv. Antonio Pistone

AVVISO DELLA QUINTA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'avv. Antonio Pistone, del Foro di Enna, con studio in Leonforte, Corso Umberto n.396, pec: antonio.pistone@avvnicosia.legalmail.it, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in persona del dott. Nunzio Noto, emessa in data 27/01/2017, confermata con ordinanza del giorno 13/05/2019 e ribadita con ordinanza del 16/09/2023, entrambe pronunciate nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe,

AVVISA

della vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art.22 D.M. Giustizia 32/2015) innanzi al designato Professionista Delegato, dei beni immobili di cui ai lotti sotto descritti.

DATA E ORA DELLA VENDITA: giorno 12 novembre 2026 - ore 10,00

LUOGO: Sala Aste del Tribunale di Enna, sita al primo piano del Palazzo di Giustizia, in Enna al Viale Diaz n.10, Stanza 30, per gli offerenti con modalità cartacea; attraverso il portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con modalità telematica.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: (cartacea o telematica, secondo la modalità di partecipazione scelta): entro le ore 09:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione sito in Troina (EN), Via U. Giuffrida n.15 al secondo e terzo piano, censito al N.C.E.U. del Comune di Troina al foglio n. 25 - part. n. 699 - sub 4 -cat. A/3 - classe 3 - vani catastali 9 -rendita catastale € 395,09.

- **Valore di stima: € 166.000,00** (euro centosessantaseimila/00)
- **Prezzo base: € 70.031,25** (euro settantamilatrentuno/25)
- **Offerta minima € 52.523,43** (euro cinquantaduemilacinquecentoventitre/43)
- **Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00** (euro tremila/00)

Tempo di rilancio massimo: entro 2 minuti dall'ultima offerta.

• Rimando all'ordinanza di vendita e alla perizia di stima:

i beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e stima redatta dall'esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale

CORSO UMBERTO N° 396 • LEONFORTE (EN) • 94013

TEL. 0935.905779 – FAX 0935.547786

Pag. 1di11

delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.enna.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astemobili.it.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza della perizia e dell'ordinanza di vendita, che sono parte integrante del presente avviso e devono essere consultate in riferimento alla vendita, alla completa identificazione e alla consistenza dei beni, all'aggravio a qualsiasi titolo di oneri, pesi e pregiudizi.

Stato del possesso: l'immobile è parzialmente occupato dal locatario e affidato in custodia al sottoscritto per la residua parte (con stato: libero).

Richiesta di sopralluogo: 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>).

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- **Forma dell'offerta:**

l'offerta di acquisto è redatta in forma scritta, in regola con l'imposta di bollo (marca da €16,00).

- **Contenuto necessario dell'offerta:**

l'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1. Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva immobiliare;
2. anno e numero di ruolo generale della procedura;
3. professionista delegato alle operazioni di vendita;
4. data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
5. numero o altro dato identificativo del lotto posto in vendita;
6. 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 (fatto salvo quanto disposto dall'art.571 c.p.c. 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 sia presente il giorno fissato per la vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori preventivamente autorizzati dal Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri. Nel caso di più soggetti offerenti potrà essere presentata un'unica offerta, completa dei dati di ognuno di loro, delle loro sottoscrizioni e con indicazione dell'offerente autorizzato ad effettuare i rilanci in caso di gara;

7. eventuale richiesta di agevolazioni fiscali o altre agevolazioni inerenti al bene posto in vendita;
8. 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;
9. entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
10. termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
11. ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
12. dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa e sulla descrizione indicata in ordine agli impianti (reperibile 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) e di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
13. eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
14. nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato 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. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.
15. Nell'offerta, l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (art.174 disp. att. c.p.c.).

• **Irrevocabilità dell'offerta:**

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

Dopo la trasmissione della busta digitale o il deposito della busta cartacea non sarà più possibile modificare, cancellare o ritirare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

• **Inefficacia dell'offerta:**

l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra indicato;
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo determinato;

se non viene prestata la cauzione minima di un decimo del prezzo offerto.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'OFFERTA CARTACEA

L'offerta di acquisto in formato cartaceo dovrà essere presentata in busta chiusa nello studio del sottoscritto professionista delegato sito in Leonforte, Corso Umberto n.396 entro e non oltre il giorno e l'ora indicati nel presente avviso previo appuntamento telefonico al n. 3283478214.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a cura del professionista delegato, o di suo delegato, le sole generalità - previa identificazione - di chi presenta l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte nonché la data e l'ora di presentazione della busta.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta nella busta da parte dell'offerente.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'OFFERTA TELEMATICA

Operazioni preliminari necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

- accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
- lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
- lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
- presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

Il presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del portale del gestore della vendita telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista delegato e/o dal gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'offerta è redatta con modalità telematiche.

Il pagamento del bollo di € 16,00 dovrà essere eseguito in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

- **Contenuto aggiuntivo specifico per l'offerta redatta in modalità telematica:**

oltre al contenuto sopra indicato, l'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni aggiuntive:

- 1) codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione;
- 2) indicazione del CRO del bonifico di versamento della cauzione (vedi indicazioni di cui infra);
- 3) indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, di quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento ministeriale (n.15G00045 pubblicato sulla G.U. n.69 del 24.03.2015 o successive modificazioni e/o integrazioni);

• **Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta telematica:**

l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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).

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente.

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.

ALLEGATI ALL'OFFERTA (cartacea e telematica)

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, 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

veniva trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata la procura potrà essere inviata anche in copia (per immagine) e, successivamente, depositata in originale in caso di aggiudicazione;

- d) per l'offerta presentata in nome e per conto di una società: copia del certificato CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- e) per l'offerta presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di un amministrato di sostegno: copia autentica della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) per l'offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia: copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Gli allegati all'offerta redatta con modalità telematica sono depositati in formato digitale (file *.pdf ovvero *.pdf.p7m).

CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata la prova dell'avvenuto versamento di una cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

- **Modalità di versamento e allegazione:**

- offerta cartacea: allegare assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a: "Avv. Antonio Pistone professionista delegato alla vendita Proc. Es. Imm. n.43/2012 R.G. Tribunale di Enna ex Nicosia".
- offerta telematica: allegare alla busta telematica prova del bonifico bancario/postale (con indicazione del CRO), sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.a. (dedicato solo al deposito della cauzione) Iban **IT75A0326822300052136399670**, con causale: "Versamento cauzione – LOTTO UNICO - Proc. Es. Imm. n. 43/2012 Trib. Enna ex Nicosia", valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione.

Il bonifico dovrà essere eseguito almeno 5 giorni prima della data stabilita per la vendita telematica, per consentire l'accredito entro e non oltre il giorno precedente la data di tenuta della vendita.

- **Incameramento della cauzione:**

la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto da parte dell'aggiudicatario, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art.587 c.p.c..

- **Restituzione della cauzione ai non aggiudicatari:**

in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita:

- in caso di versamento con bonifico, nel termine di 5 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico eseguito sullo stesso conto corrente utilizzato per il

versamento, al netto degli oneri applicati dall'istituto di credito;

- in caso di versamento con assegno circolare, mediante l'immediata restituzione dello stesso.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

• Partecipazione alla vendita:

gli offerenti in modalità cartacea dovranno comparire personalmente nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al professionista delegato presso la sala d'aste del Tribunale di Enna sita al terzo piano del Palazzo di Giustizia.

Gli offerenti in modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it). A questi ultimi il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

• Esame delle offerte:

nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita il professionista delegato, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste cartacee e di quelle telematiche e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

• Offerta unica e criteri di valutazione:

qualora sia presentata una sola offerta (telematica e/o analogica) pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

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

• Pluralità di offerte e gara tra gli offerenti:

qualora siano state proposte più offerte valide, per l'acquisto del medesimo bene, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale telematico i dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che saranno immediatamente comunicate dal professionista delegato agli offerenti ammessi alla gara.

Alla gara potranno partecipare:

- gli offerenti che abbiano presentato offerta cartacea e che siano personalmente presenti;
- gli offerenti che abbiano presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione

telematica con il portale del gestore della vendita telematica.

L'importo minimo dell'offerta in aumento e il termine massimo rispetto all'offerta precedente sono sopra indicati nel presente avviso.

Decorso il termine per le offerte in rilancio senza che vi siano state offerte migliorative, la gara telematica sarà dichiarata conclusa e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del lotto.

Il professionista delegato provvederà all'inserimento nel portale telematico i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita personalmente comparsi, rendendoli così visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche, nel rispetto di quanto previsto dall'art.20, co.3, del D.M. 32/2015.

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

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

L'ufficio può non far luogo ad aggiudicazione qualora:

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

La vendita potrà essere sospesa e/o rinviata in presenza di emergenze di carattere sanitario.

TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Salvo quanto disposto al successivo punto, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 20% dell'importo di aggiudicazione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile intestato), secondo le istruzioni fornite dal professionista delegato, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data di vendita.

Ove la somma prevista per le spese, come sopra quantificata, dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro 15 giorni dalla predetta comunicazione a pena di decadenza dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario, nel caso di versamento tramite bonifico bancario, dovrà tempestivamente trasmettere al professionista

delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale creditore procedente ovvero creditore intervenuto.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Ai sensi dell'art.2, co.7° del D.M. 15.10.2015, n.227, sono 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 indicato di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui all'art.587, co.2, c.p.c..

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto (e per i terreni con la destinazione urbanistica) in cui i beni, per come pignorati, si trovano e quindi nelle loro effettive estensioni e consistenze (comprese le quote spettanti delle eventuali parti comuni e condominiali) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive legalmente costituite, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, molestie e pretese di eventuali conduttori.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.2922 c.c. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art.1490 c.c. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art.1497 c.c.. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nel presente avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità dell'avviso di vendita.

L'attestazione di cui all'art. 29 L.52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie.

Le eventuali notizie di cui all'art.46 del d.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive), la destinazione urbanistica dei terreni, la presenza di certificazioni d'impianti e le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono indicate nell'elaborato peritale. L'eventuale assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziarie ed è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del decreto di trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.1, del d.P.R. 380/2001 o all'art. 40, co. 2, della Legge 47/1985 (art. 173-quater disp. att. c.p.c.). L'art.30, 2° comma, 2° inciso, del d.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel N.C.E.U. (oggi Catasto Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia meno di 5.000 mq. La non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziarie. L'esistenza di formalità, in particolare di domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento, di vincoli od oneri gravanti sul bene (tutti desumibili dalla relazione dell'esperto) quali quelli di natura condominiale, quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con l'eventuale carattere storico-artistico del bene, nonché qualsiasi onere fiscale e amministrativo derivante dalla vendita, resteranno a carico dell'acquirente.

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziarie sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Iscrizioni, trascrizioni e altre formalità gravanti sull'immobile sono indicati nell'elaborato peritale.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile.

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.).

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

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

580 c.p.c..

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere fornite a chiunque abbia interesse presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Tel. 0935/905779 - Cell. 3283478214.

Leonforte, 10 luglio 2026

Il professionista delegato
Avv. Antonio Pistone