

## TRIBUNALE CIVILE DI ENNA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 41/2022 R.G.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' SIA CARTACEE CHE TELEMATICHE  
(VENDITA SINCRONA MISTA)

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Di Dio, con studio in Barrafranca, Via Giosuè Carducci n. 2, professionista delegato alla vendita nella procedura indicata in epigrafe, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna del giorno 11/06/2024 e del 10/09/2025, il cui contenuto deve intendersi qui di seguito integralmente ripetuto e trascritto;

## AVVISA

che il giorno **24 FEBBRAIO 2026, alle ore 10:00**, presso il proprio STUDIO LEGALE, sito in Barrafranca (EN) al numero civico 2 di via Giosuè Carducci, per gli offerenti con modalità cartacea e, all'interno del portale internet [www.GARAVIRTUALE.IT](http://www.GARAVIRTUALE.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) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuale pertinenza, accessorio, ragione ed azione, servitù attiva e passiva.

Individuazione degli immobili posti in vendita:

**Lotto UNICO:** Piena proprietà dei seguenti immobili:

**Fabbricati:** ubicati in via c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, territorio del comune di Centuripe, censiti al N.C.E.U. come di seguito tabellati:

foglio 81, part. 565, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie 80 mq., rendita euro 15,49;  
foglio 81, part. 564, cat. C/2, classe 1, consistenza 32 mq, superficie 41 mq., rendita euro 54,54;

**Terreni:** ubicati in c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, territorio del comune di Centuripe, censiti al N.C.T. come di seguito tabellati:

- foglio 81, part. 603:  
porz. AA, Uliveto, classe U, Are 50 Ca. 95, R.D. euro 39,47, R.A. euro 18,42;  
porz. AB, Seminativo, classe 01, Are 05 Ca. 40; R.D. euro 3,07, R.A. euro 0,70;
- foglio 81, part. 133:  
porz. AA, Uliveto, classe U, Are 13 Ca. 40, R.D. euro 10,38, R.A. euro 4,84;  
porz. AB, Seminativo, classe 2, Are 12 Ca. 10, R.D. 5,62, R.A. euro 1,25;
- foglio 81, part. 203, Sem. Irrig., classe 01, Are 91 Ca. 50; R.D. euro 99,24, R.A. euro 70,88;
- foglio 81, part. 207:  
porz. AA, Uliveto, classe U, Ha 1 Are 05 Ca. 58, R.D. euro 81,79, R.A. euro 38,17;  
porz. AB, Seminativo, classe 01, Are 20 Ca. 72, R.D. euro 11,77, R.D. euro 2,68;
- foglio 85, part. 155:  
porz. AA, Uliveto, classe U, Are 30 Ca. 05, R.D. euro 23,28, R.A. 10,86;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porz. AB, Seminativo, classe 02, Are 08 Ca. 51, R.D. euro 3,96, R.A. euro 0,88;

- foglio 81, part. 601, uliveto, classe U, Are 39 Ca. 68, R. D. euro 30,74, R.A. 14,35;
- foglio 81, part. 507:  
porz. AA, uliveto, classe U, Are 29 Ca. 70, R.D. euro 23,01, R.A. euro 10,74;  
porz. AB, Seminativo, classe 02, Are 15 Ca. 90, R.D. euro 7,39, R.A. 1,64;
- foglio 81, part. 509:  
porz. AA, Uliveto, classe U, Are 48 Ca. 54, R.D. euro 23,01, R.A. euro 10,74;  
porz. AB, Seminativo, classe 01, Are 09 Ca. 66, R.D. euro 7,39, R.A. euro 1,64;
- foglio 85, part. 216:  
porz. AA, Sem. Irrig., classe 02, Are 04 Ca. 08, R.D. 5,27, R.A. euro 2,11;  
porz. AB, Uliveto, classe U, Are 12 Ca. 76, R.D. euro 9,88, R.A. euro 4,61

**Disponibilità dell'immobile:** occupato dal debitore.

**Prezzo base:** euro 122.976,00 (centoventiduemilanovecentosettantasei/00).

Il prezzo base è stato determinato come da ordinanza del G.E. del giorno 11/06/2024.

In particolare:

- valore dei fabbricati euro 53.710,00 - media tra quanto indicato dall'esperto, euro 36.860,00 (tenuto conto dell'integrazione peritale in ordine ai costi collegati agli abusi riscontrati sui fabbricati, euro 43.200,00 decurtato di euro 6.340,00, prima soluzione) e quanto indicato dall'esecutato in seno alla perizia di parte, euro 70.560,00;
- valore dei terreni euro 164.915,25 - media tra quanto indicato dall'esperto, euro 157.062,15 e quanto indicato dall'esecutato in seno alla perizia di parte, euro 172.768,36;
- riduzione del 25% a seguito infruttuoso esperimento della seconda vendita

**Offerta minima:** euro 92.232,00 (novantaduemiladuecentotrentadue/00)

**Rilancio minimo:** euro 4.000,00 (euroquattromila/00)

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**Situazione urbanistica e catastale .**

La descrizione dei superiori immobili risulta meglio indicata nella relazione tecnica del 08/01/2024 e nella relazione integrativa del 30/04/2024, entrambe a firma del CTU, Ing. Salvatore Vitale, da intendersi integralmente riportate e trascritte nel presente avviso e, come tale, pienamente conosciuta da chiunque vi abbia interesse.

Per completezza, per le variazioni catastali e per eventuali maggiori dettagli anche in tema di regolarizzazione urbanistica e/o sanatoria, si rimanda ai predetti elaborati estimativi, versati agli atti della procedura e consultabili sul sito. I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e che devono essere sempre consultati dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di esso gravanti.

Dichiara che, ad ogni buon fine, il contenuto del suddetto elaborato estimativo e della relazione integrativa, inclusi tutti gli allegati, così come il contenuto dei verbali di pignoramento immobiliare e delle relative note di trascrizione (incluse quelle in rinnovazione) deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto, in uno alla relazione notarile a firma del Notaio, Dott. Vincenzo Calderini, versata agli atti in data 26/08/2022, sicché devono considerarsi, qui di seguito, integralmente ripetuti e trascritti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma,

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Con espresso avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione qualora: si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; nel caso di offerte, tutte inferiori 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.

**Regolarità edilizia:**

- Fabbricato annotato al N.C.E.U. al foglio 81, territorio del comune di Centuripe, part. 565, il CTU ha evidenziato che: *“Tra lo stato catastale e lo stato reale ci sono delle difformità nelle aperture esterne e nella distribuzione degli spazi interni; diverse pareti interne sono state demolite abusivamente creando un unico ambiente; altresì, un'altra apertura esterna a porta è stata costruita ex novo abusivamente”*.

- Fabbricato annotato al N.C.E.U. al foglio 81, territorio del comune di Centuripe, part. 564, il CTU ha evidenziato che: *“Il piano terra adibito a magazzino presenta due ambienti separati da una parete e non comunicanti fra loro e ai quali si accede da due porte esterne diverse (...) Nella planimetria catastale è presente una porta interna di collegamento tra i due ambienti, ma allo stato reale non esiste, in quanto non c'è alcun collegamento fra i due ambienti”*.

Per la regolarizzazione del predetto abuso, il CTU, con l'integrazione alla perizia, ha suggerito diverse soluzioni. Nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto della prima soluzione prospettata, che comporta un costo minore e che consiste nella demolizione delle difformità per riportare lo stato attuale a quello catastale.

**Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici:**

L'unità immobiliare risulta in classe energetica “G”, giusto attestato di prestazione energetica del 07/01/2024.

\*\*\*\*\*

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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.

**B)** Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

**C)** Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

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

professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 11:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità cartacee o telematiche; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 11:00 del giorno immediatamente precedente; per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita;

F) Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura o assegno bancario circolare non trasferibile ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo ed intestato alla procedura esecutiva, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

G) 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.

H) La visita dell'immobile pignorato da parte degli interessati dovrà avvenire previa prenotazione presso il Portale delle Vendite Pubbliche.

I) L'offerta non sarà efficace qualora pervenga oltre il termine stabilito, qualora sia inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra determinato, ovvero qualora non sia prestata la cauzione con le modalità e nell'ammontare minimo del 10%. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo del 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 224/2015 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

K) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

**Presentazione dell'offerta in formato cartaceo, contenuto allegati e cauzione:**

dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato, in 94012 Barrafranca (EN) via Giosue Carducci n. 2, una busta chiusa contenente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- l'offerta di acquisto, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con l'applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Enna - Proc. Esecutiva n. 41/2022 R.G.E. - professionista delegato Avv. Giuseppe Di Dio, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 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 26.02.2015; nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti; se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere indicato quello tra i diversi soggetti che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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 c.c.;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) il certificato della C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

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

#### **Presentazione dell'offerta con modalità telematica, contenuto, allegati e cauzione**

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

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà fare riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> nonché sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) ed al seguente link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf)

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

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'offerente, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente avente IBAN: **IT02A0326812000052914015770**, intestato al gestore della vendita telematica Società Gruppo Edicom S.p.A., opportunamente oscurato mediante sistemi informatici, con causale: **"Versamento cauzione - Lotto unico Proc. Esec. N. 41/2022 Tribunale di Enna"**, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, importo che verrà trattenuto a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

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

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 indicare, ai sensi dell'art. 12, co. 1 e 2, D.M. 32/2015:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10);
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto indicato dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento autorizzativo;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio,

certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- f) fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) 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](http://pst.giustizia.it)

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

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 della Giustizia.

#### **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. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### **Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista.**

Il professionista delegato, all'udienza fissata per la vendita procederà, previa apertura dei plichi telematici e cartacei pervenuti, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona mista".

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

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

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona mista", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. g) del D.M. 23/02/2015 n. 32, ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via cartacea comparendo personalmente all'udienza di vendita avanti al 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, D.M. 32/2015).

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

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

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

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

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

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

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

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 avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in



ordine di priorità), fatto salvo il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. :

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

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 490 c.p.c., unitamente all'ordinanza di vendita ed alla perizia di stima, sul Portale delle Vendite Pubbliche, oltre che nei siti [www.asteamnunci.it](http://www.asteamnunci.it) ; Rivista Aste Giudiziarie ed. Nazionale; [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.enna.it](http://www.tribunale.enna.it)

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Di Dio effettuerà presso il suo studio in Barrafranca (EN), via Giosuè Carducci n. 2, tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, con espressa esclusione della vendita che sarà effettuata presso la sala d'aste del Tribunale di Enna.

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

Enna, 04/11/2025

Il Professionista Delegato  
*Avv. Giuseppe Di Dio*