

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

Il sottoscritto avv. Filippo Alessandro Bevilacqua, (c.f. BVLFP89B27G273Q), del Foro di Enna, con studio a Pietraperzia (EN) in Via Santa Croce n. 7 – il quale indica i seguenti recapiti: Tel/Fax 0934/461792, email filippo@avvbevilacqua.it e pec filippo.alessandro@pec.avvbevilacqua.it – Professionista delegato alla vendita dal Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna (Dott. Nunzio Noto) nel procedimento esecutivo immobiliare n. 34/2018 R.G.E.I. Tr. Enna, con ordinanza del 24.05.2019, con la quale è stato pure nominato custode degli immobili pignorati appresso descritti, a norma dell'art. 490 c.p.c., vista l'ordinanza del G.E. del 22.02.2023

AVVISA

che **il giorno 20.07.2023 alle ore 9:00**, presso la sala d'aste del Tribunale di Enna, sita al terzo piano del Palazzo di Giustizia, in Enna al Viale Diaz (per gli offerenti con modalità cartacea) ed all'interno del portale internet www.spazioaste.it (per gli offerenti con modalità telematica), si procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al Professionista delegato) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificata ed integrata dal d.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 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.

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile, le eventuali difformità e abusi, i costi per le eventuali sanatorie/regolarizzazioni sono demandati alla perizia agli atti della procedura, cui si rinvia, e che è fatta oggetto della medesima pubblicità prevista per il presente avviso.

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili, alla conformità degli impianti ed alla prestazione energetica (A.P.E.), qualora esistenti, sono oggetto della suddetta perizia, cui si rinvia. In ogni caso, la loro eventuale mancanza non pregiudica la vendita giudiziaria e l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 37/2008 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni 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.

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 D.p.R. 380/2001 e dell'art. 40 legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e se ne ricorrono i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1958, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

* * *

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

UNITÀ IMMOBILIARE 1

Piena proprietà di un immobile sito a Enna, c/da Pollicarini s.n., lungo la SS 561 (individuato dal n. 152, privo di valenza toponomastica), su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), censito al NCF del Comune di Enna al fg. 175, p.lla 284, sub. 2, Cat. A/7, rendita € 673,20, piani T-1-2, esteso complessivamente circa mq 114 e per quanto in effetti misura.

UNITÀ IMMOBILIARE 2

Piena proprietà di un terreno sito a Enna, contrada Pollicarini s.n., censito al NCT del Comune di Enna al fg. 175, p.lla 383, Qualità Chiusa, Classe 1, reddito dominicale € 8,73, reddito agrario € 3,88, esteso circa mq 939 e per quanto in effetti misura.

Disponibilità del bene: l'Unità immobiliare 1 risulta attualmente disabitata ed inagibile (si veda certificato di inagibilità allegato alla perizia agli atti della procedura), in custodia al sottoscritto professionista delegato, unitamente all'Unità immobiliare 2.

Non risultano dovuti oneri condominiali.

Valore degli immobili (art. 568 c.p.c.): € 75.100,00 (Euro settantacinquemilacento/00), di cui € 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00) per l'Unità immobiliare 1 (al netto del costo degli interventi necessari per rendere agibile l'immobile), ed € 1.100 (Euro millecento/00) per l'Unità immobiliare 2

Prezzo base: € 40.132,00 (Euro quarantamilacentotrentadue/00).

Offerta minima: € 30.099,00 (Euro trentamilanovanove/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo, in caso di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00).

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

* * *

La visita del suddetto immobile da parte degli interessati dovrà avvenire previa prenotazione presso il Portale delle vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Trattandosi di vendita con modalità sincrona mista, gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto in via telematica ovvero in forma cartacea, personalmente o a mezzo di procuratore legale (quest'ultimo potrà fare offerte solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.).

OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di presentatore, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it). Il “*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*” è consultabile sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>), sezione “*documenti*”, sottosezione “*Portale delle Vendite Pubbliche*”. **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 9:00 del giorno 19.07.2023 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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, co. 5, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, cioè in caso di mancata apposizione della firma digitale, 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, co. 4, e dell'art. 13 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, co. 4, D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:

- a)** il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o 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, co. 2, D.M. n. 32 del 26.2.2015), residenza, domicilio e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** il Referente della procedura (ossia il sottoscritto Professionista delegato);
- f)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g)** il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h)** il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione, soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto (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);

- i) 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 valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera;
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati (in formato "pdf" o "pdf.p7m"):

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto intestato ad "Astalegale.net S.p.A." (v. *infra*), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, co. 7, D.M. n. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c. A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

Le operazioni di inserimento nel portale della busta telematica e della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Per ricevere assistenza sulla presentazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare un'email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net o contattare il call center al n. 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.

OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Le offerte in forma cartacea devono essere depositate presso lo studio del sottoscritto delegato sito a Pietraperzia, Via Santa Croce n. 7, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 9:00 del giorno 19.07.2023 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita)**. Le offerte possono essere presentate dalle ore 17:00 alle ore 19:00, dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi, fino al suddetto termine finale.

Le offerte devono essere inserite in busta chiusa, sulla quale devono 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.

L'offerta, redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, deve indicare:

a) 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, co. 2, D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente non è residente o non elegge domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, le comunicazioni gli saranno fatte in Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) il Referente della procedura (ossia il sottoscritto Professionista delegato);
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione, soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto (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);
- i) 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 valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;
- k) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto intestato ad "Astalegale.net S.p.A." (v. *infra*), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, co. 7, D.M. n. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- 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;

- 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 sottoscrive l'offerta.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c. A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

* * *

Indipendentemente dalla modalità di presentazione (telematica o cartacea) dell'offerta:

- con la presentazione dell'offerta, l'offerente dovrà, altresì, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

- l'offerente dovrà **versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari, almeno, al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario n. IT75A0326822300052136399670, intestato ad "Astalegale.net S.p.A". Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, ovvero in caso di mancato saldo del prezzo entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione;

- il suddetto bonifico deve riportare la seguente **causale "Proc. Esecutiva n. 34/2018 R.G.E.I. Tr. Enna, lotto unico, versamento cauzione"** e dovrà essere effettuato, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro 5 (cinque) giorni precedenti l'udienza di vendita telematica; e fermo restando che, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000, l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (per le offerte telematiche), tramite carta di credito o bonifico bancario sul Portale dei Servizi Telematici (www.pst.giustizia.it) tramite il servizio "Pagamento bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", ovvero con marca da bollo apposta sull'offerta cartacea;

* * *

UDIENZA DI VENDITA, EVENTUALE GARA E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati **il giorno 20.07.2023 alle ore 9:00**, presso la sala d'aste del Tribunale di Enna, sita al terzo piano del Palazzo di Giustizia, in Enna al Viale Diaz, con modalità sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al Professionista delegato).

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione telematica degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet "www.spazioaste.it", accedendo alla stessa con le credenziali

personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita (solitamente dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni), sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche nel caso di assenza o di mancata connessione telematica da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà con gara tra gli offerenti, con modalità sincrona mista, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Nel corso di tale gara, il rilancio minimo è di € 2.000,00 (euro duemila/00) e ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di 2 minuti dall'offerta precedente. Il Professionista delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 2 minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Esaurita la gara, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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):

- 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico sul libretto di deposito o conto corrente della procedura (ovvero mediante assegno circolare o vaglia postale equivalente intestato alla procedura), il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a

sospensione feriale dal 1 al 31 agosto); nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a copertura delle spese di trasferimento a suo carico (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso delle spese generali): ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal Professionista delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ed il 50% del compenso spettante al delegato sono a carico della procedura.

* * *

Il Professionista delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene;
- si ravvisasse la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto tramite un nuovo tentativo di vendita;
- nel caso di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione da parte di un creditore ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c. e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto permanga inferiore a quello base.

* * *

Come previsto dall'art. 585, co. 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e con indicazione del sottoscritto professionista delegato. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

* * *

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D. Lgs. del 1993 n. 385, ha facoltà di subentrare

nel contratto di mutuo, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il Professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni, il proprio complessivo credito e calcolerà approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista e del perito, ove dovuto, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, e comunque entro dieci giorni dalla precisazione del credito da parte del creditore fondiario, il Professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. Tuttavia, qualora nel termine di 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la suddetta comunicazione, è legittimato a versare il saldo del prezzo sul conto della procedura.

* * *

L'eventuale liberazione dell'immobile è ordinata dal Giudice dell'Esecuzione ed è attuata dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

* * *

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 d'acquisto.

* * *

Ai sensi dell'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 artt. 571 e 580 c.p.c.

* * *

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, pubblicata sul sito internet www.astalegale.net

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

* * *

PUBBLICITÀ

Della presente vendita sarà data pubblicità, a cura del sottoscritto professionista delegato anche con l'ausilio del Gestore della vendita telematica e con spese che saranno poste a carico del creditore procedente, tramite pubblicazione degli atti indicati nell'ordinanza di delega del sig. G.E. del 20/21.05.2019:

- almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui siti internet *www.astalegale.net* e *www.tribunale.enna.it* e su "Newspaper Aste" versione cartacea (free press + postatarget) e "Newspaper Aste" digitale + app;
- almeno 55 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>);
- almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, su un quotidiano a scelta fra "La Sicilia", "il Giornale di Sicilia" e "il Quotidiano di Sicilia", alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Enna;
- almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante affissione di n. 10 manifesti murali nel comune di Enna.

* * *

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita dal sottoscritto Professionista delegato presso il suo studio sito a Pietraperzia, in Via Santa croce n. 7; tel. 0934461792.

Enna, 08.03.2023

Il Professionista Delegato
Avv. Filippo A. Bevilacqua