
TRIBUNALE DI ENNA

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.13/2015 R.G.

La sottoscritta Avv. Marcella Polizzotto, con studio in Enna, Via Roma n.135, professionista delegato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale;

visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. nonché l'art. 490 c.p.c.;

vista l'ordinanza resa dal G.E. il 24/9/2020;

AVVISA

che in data **18/11/2021, ore 11:30**, presso la sala aste del Tribunale di Enna, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

(con la contemporanea partecipazione di offerenti collegati telematicamente e di soggetti presenti in sala aste)

ai sensi e con le modalità di cui all'art. 572 e segg. c.p.c., dei beni immobili appresso descritti, pignorati nella procedura esecutiva intestata e precisamente:

LOTTO UNICO

fabbricato per civile abitazione ubicato nel centro urbano del Comune di Enna, Via Messina n.77 ex 47 D, composto da vani otto, censito al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 37, particella 771 sub 6, categoria A/3;

Prezzo base €. 132.000,00

offerta minima pari al 75% del prezzo base: €. 99.000,00

Rilancio minimo in caso di gara €.3.000,00;

Tempo di rilancio massimo: due minuti dall'ultima offerta;

La descrizione dell'immobile risulta meglio identificata nella relazione di stima a firma dell'Ing. Arcangelo Grillo, depositata in atti e pubblicata sul sito internet, alla quale si fa pieno ed integrale riferimento.-

In atto l'immobile è occupato da uno dei debitori esecutati, giusta autorizzazione resa dal G.E. con ordinanza del 14/6/2017;

La visita del compendio pignorato da parte degli interessati potrà avvenire previa prenotazione presso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Si avvisa altresì:

- che gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare, a pena di irricevibilità, l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta appresso indicata;

- che l'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e questa deve essere presentata, **con le specifiche modalità in seguito indicate, entro le ore 12.00 del giorno 17/11/2021:**

- che l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato;

- che ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione, a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo proposto da versarsi mediante bonifico bancario o a mezzo assegni circolari secondo le modalità in seguito indicate;

- che nel caso di versamento della cauzione tramite bonifico bancario lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita;

- che nel termine di novanta giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato il saldo prezzo nonché i diritti e le spese di trasferimento mediante bonifico bancario o assegno circolare, ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 in favore del creditore fondiario, nei limiti della parte ipotecaria del suo credito;

- che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, I.V.A., ove dovuta, imposta ipotecaria e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ed il 50% del compenso spettante al Delegato sono a carico della procedura;

- che ai sensi del D.M 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di

sicurezza, manifestando di volere assumere direttamente tale incombenza;

- che l'Ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione nell'ipotesi in cui in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere i cespiti ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità 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;

Le modalità di presentazione delle offerte d'acquisto sono regolate dalle condizioni qui di seguito riportate.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto, a pena di irricevibilità, potrà essere depositata, in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 12.00 del 17/11/2021** presso lo studio professionale della sottoscritta sito in Enna, via Roma n.135. Sulla busta verranno annotate, a cura del delegato le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta e la data di vendita.

L'offerta va redatta in carta semplice con bollo di € 16,00 nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, con l'espressa dichiarazione di avere presso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, indicando la denominazione dell'esecuzione immobiliare, le generalità dell'offerente (nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, allegando fotocopia del documento di identità dell'istante o del legale rappresentate della società nonché distinta del bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito su conto corrente intestato alla procedura ovvero assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a Avv. Marcella Polizzotto proc. n.13/2015 R.G.Es. Tribunale di Enna, di importo pari al 10% del prezzo offerto; tali somme verranno trattenute in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerente dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.-

Con identica modalità l'offerente dovrà versare il fondo spese nella misura del 15% del prezzo offerto.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione.-

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il versamento; tale circostanza verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della individuazione dell'offerta più conveniente.-

L'offerta dovrà altresì contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta medesima è proposta nonché l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo base pari al 75% del prezzo base).

L'offerta dovrà inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

Il soggetto che presenta materialmente l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Si avvisa che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di vendita sicchè, in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato a mani del delegato su libretto ovvero conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di

saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicchè 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 dall'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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le iscrizioni e trascrizioni sussistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematica. Per la modalità di invio dell'offerta telematica si rinvia al “Manuale utente per l'invio dell'offerta” reperibile al seguente link:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

Le offerte in via telematica devono essere depositate personalmente, ovvero a mezzo presentatore, tramite il modulo web di “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, **entro e non oltre le ore 12.00 del 17/11/2021**, inviandole all'indirizzo PEC della giustizia: of-fertapvp.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 comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di PEC attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di avere 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 e cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente IT75A0326822300052136399670, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica, opportunamente informaticamente oscurato.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di 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'offerta redatta dovrà contenere:

A) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- 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 di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere comunque superiore a 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- 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;
- 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;
- 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: - copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente; - la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - la richiesta delle 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 unita mente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma settimo del D.M 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).

SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c avverrà presso **la sala aste del Tribunale di Enna, il giorno 18/11/2021, ore 11.30**, alla sola presenza degli offerenti.

All'udienza di deliberazione sulle offerte coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione telematica dell'offerta dovranno

partecipare online, purché muniti di connessione Internet ed abilitati a partecipare alla gara.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

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

Nel giorno e ora stabiliti per lo svolgimento della vendita senza incanto presso la sala aste sita al 3° piano del Tribunale di Enna, il Professionista Delegato, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. con le seguenti modalità: a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte dal Professionista Delegato che ne controllerà la regolarità alla presenza degli offerenti e verranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacee presentate; b) le buste presentate con modalità telematica verranno aperte tramite la piattaforma del gestore, consentendo la visione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa che agli offerenti presenti in sala.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello tra i diversi soggetti che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile e la sua validità ed efficacia è regolata dagli artt. 571 e segg. c.p.c. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. Nel caso di offerta telematica, la restituzione, a cura del gestore della vendita telematica, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

In caso di pluralità di offerte verrà effettuata la gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. redigendo verbale delle relative operazioni. Il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio o l'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per

mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita o il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile. A norma dell'art. 580 c.p.c. qualora l'offerente abbia ommesso di partecipare alla vendita personalmente o nelle forme di cui all'art. 579, comma 3°, c.p.c., senza documentato e giustificato motivo, la cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di consulenza tecnica d'ufficio e dell'avviso di vendita, tutte agli atti di causa, che potranno essere consultate dai creditori e dai potenziali acquirenti, presso il domicilio professionale della sottoscritta in Enna, Via Roma n.135, previo necessario appuntamento telefonico al n. 0935/501048.-

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante: pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 55 giorni prima della data fissata per la vendita; pubblicazione, nel termine di 45 giorni prima della data fissata per la vendita, per estratto, sul Quotidiano di Sicilia; pubblicazione, nel termine di 45 giorni prima della data fissata per la vendita, su www.astalegale.net, Newspaper aste versione cartacea, Newspaper aste versione digitale + app; affissione di n. 10 manifesti murali nel Comune di Enna nel termine di 45 giorni prima della data fissata per la vendita.-

Sul Portale delle Vendite pubbliche il professionista delegato pubblicherà i seguenti atti: avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il prezzo di vendita, l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte; - ordinanza vendita epurata dai riferimenti alla persona dell'esecutato; - consulenza tecnica estimativa con allegata planimetria del bene immobile posto in vendita e fotografie del bene posto in vendita; - indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario.

Il sottoscritto professionista delegato eseguirà, presso il proprio studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione ed ogni ulteriore informazione sulla vendita o sull'immobile potrà essere acquisita presso lo stesso studio della sottoscritta.-

Enna, 28 luglio 2021.

Il Professionista Delegato

Avv. Marcella Polizzotto