

TRIBUNALE DI ENNA (EX NICOSIA)

Procedimento esecutivo immobiliare n.41/2006 R.G.E. (con riunito il n.54/13 R.G.Es.)

Giudice dell'esecuzione: Dott. Nunzio Noto

Professionista delegato: Avv. Agostino Mongioj

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'avv. Agostino Mongioj, del Foro di Enna, con studio in Cerami, Corso Roma n.106, pec: studiolegalemongioj@pec.it, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott. Nunzio Noto, emessa in data 20.05.2019 e successiva delega del 09.07.2025,

AVVISA

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

DATA E ORA DELLA VENDITA: giorno **02 luglio 2026 – Ore 10,00 e ss.**

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

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: (cartacea o telematica, secondo la modalità di partecipazione scelta): entro le ore 11:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.

* * * * *

In vendita i lotti degli immobili già oggetto della procedura esecutiva n.54/13 RG Es. Trib. Enna ex Nicosia, ora riunita alla procedura esecutiva n.41/06:

LOTTO N.5

indicato come lotto 1 nella perizia della proc. n.54/13 R.G.Es. (6° tentativo di vendita)

Fabbricati siti in agro di Cerami (EN), C.da Sugherita, censiti al N.C.E.U. al **agl.7 part.603 sub.1**, cat. D/10, con rend. cat. di €.9.554,00 suddiviso in porzioni A – B – C – D – E – F – G – H – I, così come da planimetrie catastali allegate alla perizia; **part.603 sub.2**, edificio di civile abitazione cat.A/3, con rend.cat. di €.244,03.

Valore di stima €. 670.000,00

Prezzo base €.120.000,00

Offerta minima: €.90.000,00

Rilancio minimo €. 3.500,00

LOTTO N.6

indicato come lotto 2 nella perizia della proc. n. 54/13 R.G.Es. (5° tentativo di vendita)

Fondo rustico in agro di Cerami (EN), C.da Sugherita, esteso catastalmente Ha 19.62.46, R.D. €.397,09, così distinto al NCT del Comune di Cerami al **foglio 7: part.143** di Ha 00.43.20; **part.154** di Ha 00.12.50; **part.156** di Ha 00.73.60; **part.157** di Ha 00.20.80; **part.159** di Ha 00.57.60; **part.166** di Ha 00.91.40; **part.169** di Ha 02.02.40; **part.170** di Ha 00.24.00; **part.173** di Ha 01.54.80; **part.174** di Ha 00.47.15; **part.175** di Ha 00.65.85; **part.176** di Ha 00.60.40; **part. 177** di Ha 01.60.80; **part.178** di Ha 01.25.60; **part.179** di Ha 00.73.65; **part.180** di Ha 00.34.10; **part.181** di Ha 00.35.30; **part.184** di Ha 00.22.40; **part.185** di Ha 03.65.30; **part.279** di Ha 00.38.40; **part.280** di Ha 00.28.60; **part.281** di Ha 00.27.20; **part.282** di Ha 00.27.20; **part. 395** fabbricato rurale esteso 43ca e un terreno esteso 33ca; **part.396** fabbricato rurale esteso 37ca e un terreno esteso 3ca; **part.602** di Ha 01.69.05.

Valore di stima €.272.800,00

Prezzo base €.64.740,00

Offerta minima: €.48.555,00

Rilancio minimo €.2.000,00

LOTTO N.9

indicato come lotto 5 nella perizia della proc. n. 54/13 R.G.Es. (5° tentativo di vendita)

Fondo rustico in agro di Cerami (EN), C.da Cacchino, esteso catastalmente Ha 18.41.20, R.D. €.1.116,74, così distinto al NCT del Comune di Cerami al **fgl.6: part.16** di Ha 12.19.40; **part.20** di Ha 00.28.20; **part.50 (frazionate in 63-64-65)** di Ha 04.63.97; **part.51** di Ha 00.15.26; **part.52** di Ha 00.02.37; **part.53** di Ha 00.93.28; **part.54** di Ha 00.01.56; **part.55 (frazionate in 66-67)** di Ha 00.08.41; **part.56** di Ha 00.08.75.

Valore di stima €.235.700,00

Prezzo base €. 56.000,00

Offerta minima: €.42.000,00

Rilancio minimo €.1.700,00

* * * * *

In caso di gara, tempo massimo di rilancio, per tutti i lotti: 2 minuti dall'ultima offerta.

Rimando all'ordinanza di vendita e alla perizia di stima. I beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e stima redatta dall'esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.enna.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza della perizia e dell'ordinanza di vendita, che sono parte integrante del presente avviso, devono essere consultate in

riferimento alla vendita, alla completa identificazione e alla consistenza dei beni, all'aggravio a qualsiasi titolo di oneri, pesi e pregiudizi.

L'ordinanza 29.04.2019 è stata integrata con l'ordinanza 9.07.2025.

Stato del possesso: gli immobili sono liberi fatte salve le precisazioni di cui al presente avviso e sono affidati in custodia al sottoscritto professionista delegato.

N.B.: Gli immobili sono concessi in affitto ad uno degli esecutati, come risultante all'atto della delega al professionista.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art.560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) .

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Forma dell'offerta. È prescritta la forma scritta, in regola con l'imposta di bollo (marca da € 16,00).

Contenuto necessario dell'offerta. L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1. Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva immobiliare;
2. anno e numero di ruolo generale della procedura;
3. professionista delegato alle operazioni di vendita;
4. data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
5. numero o altro dato identificativo del lotto posto in vendita;
6. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (fatto salvo quanto disposto dall'art.571 c.p.c. non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori preventivamente autorizzati dal Giudice Tutelare. se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri. Nel caso di più soggetti offerenti potrà essere presentata un'unica offerta, completa dei dati di ognuno di loro, delle loro sottoscrizioni e con indicazione dell'offerente autorizzato ad effettuare i rilanci in caso di gara;
7. eventuale richiesta di agevolazioni fiscali o altre agevolazioni inerenti al bene posto in vendita;
8. prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto

(25%) al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

9. entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
10. termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
11. ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
12. dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, nonché delle sue integrazioni e della descrizione degli impianti (reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sul sito www.astalegale.net) e di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
13. eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
14. nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.
15. Nell'offerta, l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art.174 disp. att. c.p.c.).

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'OFFERTA CARTACEA

Modalità di presentazione dell'offerta: in busta chiusa.

Annotazioni sulla busta. Nessuna indicazione deve essere apposta nella busta da parte dell'offerente. Ai sensi dell'art.571 c.p.c., a cura del professionista delegato (o di suo delegato), saranno annotate sulla busta le generalità - previa identificazione - di chi presenta l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita, la data fissata per l'esame delle offerte nonché l'ora di presentazione della busta.

Luogo di presentazione: l'offerta cartacea deve essere presentata presso lo studio del professionista delegato sito in Cerami, Corso Roma n.106, previo appuntamento telefonico al n. 3282709999, entro e non oltre il giorno e l'ora indicati nel presente avviso.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'OFFERTA TELEMATICA

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

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

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

Forma dell'offerta. L'offerta è redatta con modalità telematiche.

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

Contenuto aggiuntivo dell'offerta telematica. Oltre al contenuto sopra indicato, l'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni aggiuntive:

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

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta telematica. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso

previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Le operazioni di inserimento della documentazione nel portale sono a rischio dell'offerente.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo "garaimmobiliare@astalegale.net" oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

ALLEGATI ALL'OFFERTA (cartacea e telematica)

- a) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo posta elettronica certificata;
- d) per l'offerta presentata in nome e per conto di una società: copia del certificato CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- e) per l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di un amministrato di sostegno: copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) per l'offerta presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia: copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

N.B.: gli allegati all'offerta telematica sono allegati in formato digitale (file PDF ovvero PDF.P7M).

IRREVOCABILITÀ E INEFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

Inefficacia dell'offerta. L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra indicato;
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo determinato;
- se non viene prestata la cauzione minima di un decimo del prezzo offerto.

CAUZIONE

Importo della cauzione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Modalità di versamento e allegazione.

Per l'offerta cartacea: allegare assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a: "Avv. Agostino Mongioj, delegato vendita n.41/06 R.G.Es. Trib. Enna ex Nicosia".

Per l'offerta telematica: allegare alla busta telematica prova del bonifico bancario/postale (con indicazione del CRO), sul conto corrente **IT75A0326822300052136399670** (dedicato solo al deposito della cauzione), intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net spa, con causale: "Versamento cauzione – LOTTO n. - Proc. Es. Imm. n. 41/2006 Trib. Enna ex Nicosia".

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

Incameramento della cauzione. La cauzione sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo il disposto dell'art.587, co.2, c.p.c..

Restituzione della cauzione ai non aggiudicatari:

- in caso di versamento con bonifico, nel termine di 5 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita, sarà eseguito bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento, al netto degli oneri applicati dall'istituto di credito;
- in caso di versamento con assegno circolare, sarà immediatamente restituito l'assegno stesso.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Partecipazione alla vendita. Gli offerenti in modalità cartacea dovranno comparire personalmente nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato.

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

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

Offerta unica e criteri di valutazione. Qualora sia presentata una sola offerta (criptata e/o analogica) pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire

un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Pluralità di offerte e gara tra gli offerenti. Qualora siano state proposte più offerte valide per l'acquisto del medesimo bene, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

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

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

Partecipanti alla gara:

- gli offerenti che abbiano presentato offerta cartacea e che siano personalmente presenti;
- gli offerenti che abbiano presentato offerta telematica e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Importo minimo dell'offerta in aumento: è indicato nel presente avviso per ciascun lotto.

Termine massimo per le offerte in rilancio: è indicato nel presente avviso per tutti i lotti.

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

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

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

Riserva di non aggiudicazione. L'ufficio può non far luogo ad aggiudicazione qualora:

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

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

Saldo del prezzo di aggiudicazione: è pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata oltre alle spese di trasferimento pari al 20% dell'importo di aggiudicazione (salvo integrazione).

Insufficienza della somma come sopra determinata: qualora la somma risultasse insufficiente, l'aggiudicatario dovrà integrarla entro 15 giorni dalla richiesta del professionista delegato.

Termine massimo di pagamento: entro 90 (novanta) giorni dalla data di vendita.

Modalità di pagamento: bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile), secondo le istruzioni del professionista delegato. Nel caso di versamento tramite bonifico bancario, dovrà essere trasmesso al professionista delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dall'istituto di credito.

Pagamento al creditore fondiario: il saldo del prezzo sarà pagato al creditore fondiario laddove presente nella procedura quale creditore procedente ovvero creditore intervenuto.

Spese e oneri fiscali/tributari: nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà pagare anche le spese e gli oneri fiscali/tributari relativi all'acquisto del bene.

Oneri a carico dell'aggiudicatario: ai sensi dell'art.2, co.7° del D.M. 15.10.2015, n.227, sono a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Imputazione delle somme versate: con priorità al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo.

Mancato versamento di quanto dovuto nel termine indicato: comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui all'art.587, co.2, c.p.c..

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione urbanistica in cui i beni, per come pignorati, si trovano, quindi nelle loro effettive estensioni e consistenze (comprese le quote spettanti delle eventuali parti comuni e condominiali); a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive legalmente costituite, così come da identificazione, descrizione e valutazione dall'esperto, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, molestie e pretese di eventuali conduttori.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.2922 c.c. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art.1490 c.c. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art.1497 c.c.. 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Iscrizioni, trascrizioni e altre formalità gravanti sull'immobile, la verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile, le eventuali notizie di cui all'art.46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive), la destinazione urbanistica dei terreni, la presenza di certificazioni d'impianti e le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono oggetto della perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega e pubblicizzato come il presente avviso. L'eventuale assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria ed è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del decreto di trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, co. 2, della Legge 47/1985 (art. 173-quater disp. att. c.p.c.). L'art.30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel N.C.E.U. (oggi Catasto Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia meno di mq.5.000. La non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'attestazione di cui art.29 L.52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie.

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della procedura.

L'esistenza di formalità, in particolare di domande giudiziali, trascritte prima della trascrizione del pignoramento, di vincoli od oneri gravanti sul bene (tutti desumibili dalla relazione dell'esperto) quali quelli di natura condominiale, quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con l'eventuale carattere storico-artistico del bene, nonché qualsiasi onere fiscale e amministrativo derivante dalla vendita, resteranno a carico dell'acquirente.

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

Qualsiasi onere fiscale e amministrativo derivate dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per

una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto. 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 ammessi, ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c..

La vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo e potrà cessare ai sensi degli artt.504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c..

L'ordinanza di vendita è vincolante anche per quanto non riportato nel presente avviso.

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

Info: studiolegalemongioj@gmail.com – tel./fax 0935931028 – 3282709999 (anche whatsapp).

Cerami, 19 marzo 2026

Il professionista delegato

Avv. Agostino Mongioj