

N. R.G. 951/2009



TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

SEZIONE CIVILE

ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA

CON DELEGA DELLE OPERAZIONI EX ART. 591 BIS C.P.C.

- modalità sincrona mista ex art. 22, D.M. 32/2015 -

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **951/2009** promossa da:



rappresentati e difesi dall'Avv. Antonio A. ZINGALI, giusta procura in atti

ATTORI

contro

CONVENUTI CONTUMACI

Il Giudice dott. Rosario Vacirca,
sciogliendo la riserva che precede;

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

rilevato che, con sentenza definitiva n. 39/2015 pubblicata in data 19/01/2015, è stato disposto lo scioglimento della comunione ereditaria *inter partes* in relazione al seguente bene sito in Valguarnera Caropepe (EN):

- appartamento sito in via C. Colombo n. 168, individuato in Catasto al Foglio 9, part. 502, sub. 2;

rilevato che in seno alla suddetta sentenza era stata disposta la vendita del suddetto bene attuativa della divisione, posto che quest'ultima non è possibile in natura, nonché la ripartizione del ricavato della vendita, detratte le spese processuali, tra i comproprietari secondo le quote indicate in parte motiva;

rilevato che, come dichiarato dal procuratore di parte attrice, sono già stati esperiti numero tre tentativi di vendita, assumendo come prezzo base d'asta iniziale il valore di € 32.800,00 stimato dal Consulente tecnico d'ufficio nominato nell'ambito del giudizio divisorio, Geom. Guido Cascio, in seno alla perizia del 8.4.2011 e ritenuto congruo dal Tribunale in seno alla motivazione della sentenza n. 39/2015 pubblicata in data 19/01/2015 che ha definito il predetto giudizio;

rilevato che i tentativi di vendita già esperiti non hanno dato esito positivo, per cui il medesimo procuratore, all'udienza del 2.12.2021 ha chiesto autorizzarsi un ulteriore tentativo di vendita dell'immobile in oggetto;

ritenuto che il prossimo tentativo di vendita dovrà essere effettuato assumendo quale prezzo base d'asta l'importo di € **9.000,00**, risultante dall'applicazione all'ultimo prezzo base (€ 11.250,00), l'ulteriore ribasso del 25%, con arrotondamento per eccesso al migliaio di euro superiore;

ritenuto che, conseguentemente, deve disporsi la vendita per l'intero del suddetto immobile, al prezzo base d'asta sopra indicato, corrispondente a quello dell'ultimo tentativo di vendita ribassato di un quarto, ma con arrotondamento per eccesso al migliaio superiore, con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni a nuovo professionista delegato, avendo il precedente, Notaio Grazia Fiorenza rinunciato all'incarico perché in procinto di entrare in quiescenza e ravvisandosi, altresì, i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista) nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. (DM 32/2015);

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.;

visti gli artt. 788 comma primo, 568, 569 e 591 bis c.p.c.;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita, in vece del rinunciatario Notaio Grazia Fiorenza, all'Avv. Marcella Antonia Polizzotto, con studio in Enna, via Roma n. 135;

DISPONE

- che GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la Società Astalegale s.p.a. a mezzo piattaforma SPAZIOASTE.IT

- che REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

ASSEGNA

al professionista delegato a titolo di fondo spese, la somma di € 2.000,00 a carico delle parti in solido;

Dispone che il pagamento del suddetto fondo spese avvenga nel termine di giorni 45 dalla data della comunicazione al delegato della presente ordinanza, sul conto corrente intestato alla procedura divisionale che il delegato alla vendita provvederà a comunicare tempestivamente.

Dispone che in caso di mancato versamento nel termine stabilito senza giustificato motivo il professionista Delegato provvederà a rimettere senza indugio il fascicolo al g.i. per gli opportuni provvedimenti, specificando se intenda rinunciare all'incarico conferitogli. A tale proposito, si avverte che il comportamento omissivo delle parti in punto di versamento del fondo spese per effettuazione della pubblicità, nel termine assegnato dal giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di estinzione della procedura divisionale.

Il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della perdurante titolarità in capo alle parti dei diritti reali oggetto della procedura divisionale, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata in atti e della relazione del C.T.U. e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
- 3) alla richiesta all'amministrazione condominiale, ove mancante in perizia, dell'importo delle spese condominiali dovute per l'immobile oggetto della vendita e alla situazione delle spese condominiali dovute per l'intero stabile;
- 4) a formare l'avviso di VENDITA SENZA INCANTO secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite. Si ritengono non sussistenti nel caso di specie i presupposti di cui all'art. 591 c.p.c. per procedere alla vendita con incanto;
- 5) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- 6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;
- 7) all'esecuzione delle forme di pubblicità (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità;
- 8) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);
- 9) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, presso lo studio del professionista delegato o nel luogo indicato nell'avviso di vendita, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
- 10) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 11) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 12) a procedere all'aggiudicazione, nel caso di presentazione di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità previste al punto che precede) con prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, se non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- 13) in presenza di più offerte, anche inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito nella presente ordinanza, provveda in ogni caso all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. L'immobile

è aggiudicato all'ultimo offerente allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore;

- 14) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo d'ufficio;
- 15) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto Giudice per approvazione);
- 16) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- 18) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- 19) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 21) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 22) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ispezione ipotecaria aggiornata alla data del versamento del saldo;
- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- l'attestazione di prestazione energetica;

□ le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

□ attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

23) ad eseguire le formalità di registrazione e trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di annotazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria; in particolare, il professionista delegato, a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate per la registrazione):

- ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- effettuerà presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute (tramite mod. F23 per le spese di registrazione e di trascrizione, tramite mod. F24 per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli);
- consegnerà la copia del modello F23 in Cancelleria, che provvederà a trasmetterla all'Agenzia delle Entrate per la registrazione, unitamente alla copia autentica del decreto di trasferimento, ad eventuale certificato di destinazione urbanistica ed eventuali istanze di agevolazioni fiscali, rilasciando contestualmente al professionista delegato una copia autentica del decreto di trasferimento per uso trascrizione;
- nelle more provvederà altresì agli adempimenti relativi alla trascrizione, all'annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento e all'espletamento delle formalità di

cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

- provvederà infine a ritirare presso la Conservatoria il duplo della nota di trascrizione e degli annotamenti e la depositerà nel fascicolo telematico;

- 24) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 25) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 26) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo base, solo nel caso che siano autorizzati ulteriori tentativi di vendita, a determinare, il prezzo-base in misura inferiore ad **un quinto**, ma con arrotondamento per eccesso al migliaio superiore;
- 27) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
- 28) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 29) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della sua estesa delega;
- 30) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della seconda vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita. In ogni caso dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico, una dettagliata relazione sull'attività svolta. Il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato;
- 31) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
- 32) a depositare in cancelleria in via telematica la richiesta di liquidazione delle proprie competenze per la liquidazione da parte di questo Giudice, distinguendo quelle a carico della procedura e quelle a carico dell'aggiudicatario;
- 33) a predisporre tempestivamente, ed in ogni caso entro 30 giorni dalla liquidazione dei compensi del delegato, il progetto di distribuzione delle somme ricavate, depositandolo in cancelleria in via

telematica, entro 40 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non prima della - e non oltre il termine di 40 giorni dalla – comunicazione della liquidazione delle spettanze del professionista delegato da parte del Giudice), allegando nota pro forma con il conteggio delle proprie competenze con gli accessori e gli eventuali acconti ricevuti, oltre a giustificativi di tutte le spese sostenute con il fondo spese per la vendita, con le somme versate dall'aggiudicatario o con il ricavato della vendita;

- 34) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere gli ordini e/o i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;
- 35) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del giudice, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle singole udienze di vendita senza incanto e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella sentenza con la quale è stata disposta la vendita (e alla eventuale C.T.U. cui faccia riferimento da intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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 del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c.,

con un valore assegnato al metro quadrato. 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, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti. In ogni caso il professionista indicherà nell'avviso di vendita che verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base, come previsto dall'art. 571 c.p.c.; che in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c.;
- C. le informazioni sul regime fiscale a 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 solo gli oneri fiscali;
- E. entro le ore 13.00 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 13.00 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 alla procedura, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita;
- F. ogni offerente, esclusi tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

1) in caso di offerta con modalità cartacea:

dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo), con l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla **"Proc. divisionale R.G. 951/2009"** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.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 in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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 ed eleggere domicilio nel Comune di Enna ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

2) in caso di offerta telematica:

- le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo 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, entro le ore 11,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (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_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003;

- 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 d'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 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);

- 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 n. **IT75A0326822300052136399670**, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica ed opportunamente oscurato mediante sistemi informatici;

- 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 punto successivo lett. e);

- l'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) 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;

o) 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 copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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 con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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.

- G. l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
- H. all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica. La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

in caso di pluralità di offerte: 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 comparando personalmente all'udienza di vendita avanti 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 la busta, 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, DM 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.

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.

- I. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- J. 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;
- K. tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

PUBBLICITÀ

IL GIUDICE DISPONE

che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 490 c.p.c. (anche con l'ausilio o a cura della società incaricata della pubblicità) in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 161-quater disp. att. c.p.c.;
- pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.immobiliare.it, www.casa.it, oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; sarà cura del delegato provvedere ad eliminare dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità e messa a disposizione dei terzi tutti i riferimenti alla persona delle parti del giudizio e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, - per estratto - sul quotidiano "**La Sicilia**" e/o **Il Giornale di Sicilia** e/o **il Quotidiano di Sicilia**, a scelta, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Enna. Il testo dell'inserzione dovrà essere redatto secondo le

indicazioni fornite dal Tribunale e conterrà in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, la data, il luogo e l'ora dell'asta, con indicazione del numero della procedura, nonché altre eventuali informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; saranno omissi il nome delle parti, l'importo del rilancio minimo ed i confini del bene;

- affissione di n. 10 manifesti murali nei comuni di Enna e nel Comune nell'ambito del quale si trovano i beni o la maggior parte di essi;
- affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.);
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del professionista delegato.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Rinvia la causa per la verifica dell'esito della procedura delegata di vendita all'udienza del 20 marzo 2024 ore 9:30.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni di rito.

Enna, 18/09/2023

Il Giudice

Dott. Rosario Vacirca