

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 13/2024 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. PALAZZO DAVIDE

PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. ELENIO MANCUSO

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'Avv. Elenio Mancuso, con studio in Piazza Armerina (EN), via Pablo Picasso n. 3, nella qualità di professionista delegato nominato con ordinanza *ex art.* 591 bis c.p.c. emessa in data 14.7.2025 dal Tribunale di Enna – Sezione Esecuzioni Immobiliari, nella persona del G.E. Dott. Palazzo Davide, nel procedimento esecutivo n. 13/2024 R.G.E.I., ai sensi degli artt. 569, 570, 591 bis e 490 c.p.c., viste le disposizioni della l. n. 132/2015,

AVVISA

che il **giorno 17 MARZO 2026, alle ore 9.30**, presso la sala d'aste del Tribunale di Enna, ubicata al terzo piano del Palazzo di Giustizia sito in Enna, Viale Diaz, per gli offerenti con modalità cartacea e, all'interno del portale internet www.astetelematiche.it per gli offerenti con modalità telematica, avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA dei seguenti beni:

LOTTO N. 1

a) Piena proprietà di appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 24, particella 863, sub 10, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 314,52, catastalmente sito in Troina (EN), contrada Castile, scala A, posto al 1° piano di una palazzina a 4 piani fuori terra, oltre piano mansardato, e costituito da un ampio soggiorno d'ingresso, una cucina, 3 camere da letto, un bagno principale, una lavanderia e un ripostiglio; **b)** Piena proprietà di box auto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 24, particella 863, sub 8, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita € 86,76, catastalmente sito in Troina (EN), contrada Castile, posto al piano terra della stessa palazzina di cui sopra, e costituito da una prima zona antistante adibita a posto auto e da una zona retrostante adibita a ripostiglio/magazzino.

Come risulta dalla perizia di stima alla quale si rinvia e da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, i suddetti immobili catastalmente censiti con indirizzo in Troina (EN), Contrada Castile, risultano alla via Sandro Pertini n. 2 come oggi denominata, e gli stessi risultano conformi alle planimetrie allegate ai provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Troina, ad eccezione della porta di accesso alla cucina.

Prezzo base: € 89.358,00

Offerta minima: € 67.019,00

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € 1.500,00.

Disponibilità del bene: occupato.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali. Con espresso avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione qualora: a) si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; b) nel caso di offerte, tutte inferiori al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

LOTTO N. 2

Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione costituito da n. 3 (tre) piani fuori terra, oltre ad un sottotetto, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Troina al foglio 37, particella 1763, categoria A/5, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 111,04, catastalmente sito in Troina (EN), via Cutore n. 13-15, piano T-1-2-3.

Il piano terra del fabbricato è destinato a tinello/soggiorno con retrostante cucinino e locali di sgombero. Il primo piano, accessibile tramite scala della larghezza di m 0,85, è costituito da una camera da letto dotata di affaccio a balcone con ballatoio, da una stanza cieca e da un piccolo servizio igienico. Il secondo piano, sempre accessibile dalla stessa scala, è costituito da un vano destinato a cucina/soggiorno anch'essa dotata di affaccio a balcone con ballatoio, da un disimpegno dotato di finestra di luce e dal servizio igienico principale.

Dal secondo piano, tramite una scala interna non agibile si accede al sottotetto non abitabile. Fa parte dell'immobile anche un'area esterna di circa mq. 80,00 con accesso diretto dalla scala a quota del secondo piano.

Come risulta dalla perizia di stima alla quale si rinvia e da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta:

- sono state reperite presso il Comune di Troina le seguenti pratiche edilizie: domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 n. 47 (opere realizzate nel 1955 in assenza di licenza edilizia o concessione) presentata in data 27/09/1986 prot. 9902; dichiarazione sostitutiva sulla consistenza dell'immobile (tre piani e sottotetto non abitabile) e sulla data di ultimazione (1955) rilasciata in data 27/09/1986; nota prot. 8331 del 22/07/1997 di richiesta di documentazione necessaria per l'istruttoria della domanda di sanatoria; nota prot. 8443 del 07/06/2006 di reiterazione richiesta di documentazione necessaria per l'istruttoria della domanda di sanatoria; nota prot. 26492 del 30/10/2008 di reiterazione richiesta di documentazione necessaria per l'istruttoria della domanda di sanatoria; nota prot. 41721 del 24/11/2009 di richiesta di documentazione necessaria per l'istruttoria della domanda di sanatoria;

- non è stato possibile procedere ad una verifica di conformità edilizia in quanto presso il Comune non è stata rinvenuta alcuna planimetria;
- l'immobile risulta non conforme planimetricamente. Rispetto all'indirizzo catastale di via Cutore nn. 13-15, esso risulta avere un solo ingresso con civico n. 13, mentre l'ingresso del civico n. 15 è stato modificato da porta a finestra, con conseguente discrepanza rispetto all'indirizzo catastale. Altre variazioni rispetto alle planimetrie catastali sono: al piano terra, oltre alla modifica della porta in finestra, si è riscontrata una diversa distribuzione interna e l'apertura di una piccola finestra; al primo piano è stato realizzato un piccolo bagno sopra il vano scala; al secondo piano è stato realizzato un disimpegno con finestra di luce ed il bagno principale; infine non risulta nelle planimetrie catastali la presenza della scala interna per l'accesso al sottotetto non abitabile.

Si precisa che tutte le modifiche riscontrate sono regolarizzabili mediante ripresentazione della vecchia sanatoria ove possibile e/o presentazione al Comune di Troina di una SCIA in sanatoria ed una pratica di variazione catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate. I costi per regolarizzare le difformità sono stati stimati in € 3.500,00, di cui si è tenuto conto nella valutazione del valore di vendita.

Prezzo base: € 23.132,00

Offerta minima: € 17.349,00

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € 500,00.

Disponibilità del bene: libero da persone.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali. Con espresso avvertimento che l'Ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione qualora: a) si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; b) nel caso di offerte, tutte inferiori al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie di stima, che devono intendersi per intero richiamate e trascritte e ove risultano meglio descritti, le quali devono essere consultate dall'offerente e alle quali si fa espresso rinvio per una più dettagliata descrizione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Per quanto concerne la normativa relativa alla regolarità edilizio-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 della disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art.46 del 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.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a mezzo piattaforma ASTETELEMATICHE.IT.

Custode dei beni immobili pignorati è il sottoscritto **Avv. Elenio Mancuso**, con studio in Piazza Armerina, via Pablo Picasso n. 3 (Tel. 0935.573369 – Cell. 348.1342532 - P.E.C.: elenio.mancuso@avvocatienna.legalmail.it), giusta ordinanza di nomina agli atti della procedura.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura (le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come identificati, descritti e valutati nelle relazioni di stima dell'esperto (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte), alle quali si fa espresso riferimento e rinvio; sarà cura degli interessati verificare con anticipo il contenuto degli elaborati peritali.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto **il prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato.

C) 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.

D) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Le offerte di acquisto da parte degli interessati potranno essere presentate con le modalità cartacee o telematiche di seguito indicate, in base alla modalità di partecipazione prescelta, **entro e non oltre le ore 11.00 del giorno precedente a quello dell'udienza di vendita sopra indicato.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, dovrà prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata; per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito almeno cinque giorni prima della vendita, affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura e indicato nel presente avviso di vendita.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre il termine previsto, se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

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

G) Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

I) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta d'acquisto nelle modalità di seguito indicate.

PRESENTAZIONE DI OFFERTA IN MODALITA' CARTACEA

L'offerta di acquisto potrà essere depositata, in busta chiusa, entro e non oltre le ore 11.00 del giorno 16 marzo 2026 (ossia del giorno antecedente la data dell'udienza di vendita), presso lo studio del professionista delegato avv. Elenio Mancuso, sito in Piazza Armerina (EN), via Pablo Picasso n. 3.

All'esterno della busta verranno annotati, a cura del professionista delegato alla vendita, o di un suo delegato, esclusivamente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita; sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente.

All'interno della busta andranno inseriti:

1) l'offerta di acquisto redatta in carta semplice, in regola con bollo di € 16,00, sottoscritta dall'offerente, con l'indicazione, a pena di inefficacia, dei seguenti dati:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza e/o domicilio, stato civile, indirizzo di posta elettronica certificata alla quale eventualmente indirizzare le comunicazioni previste, recapito di telefonia mobile dell'offerente;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (con indicazione del numero del lotto);
- prezzo offerto (che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ e dunque pari al 75% del prezzo base sopra indicato);
- tempo e modo del pagamento del prezzo e degli oneri accessori (che dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione);
- importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto (importo che sarà restituito in caso di non aggiudicazione, ma che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto);
- numero della procedura esecutiva, ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita, data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, di qualsivoglia integrazione alla stessa, e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

2) un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Enna - Proc. Esecutiva n. 13/2024 R.G.E.", con indicazione del professionista delegato nominato, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione; la cauzione sarà trattenuta in caso di successivo mancato pagamento o di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

3) la copia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015), e se necessario di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione; in caso di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato il soggetto che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

- In caso di offerta presentata da persona coniugata, dovrà essere dichiarato il regime patrimoniale della famiglia; in caso di comunione dei beni, nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dello stesso (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, il coniuge dovrà partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte e rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile).
- In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, la stessa dovrà essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza, indicare ragione sociale e/o denominazione della società, o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese e codice fiscale e/o partita iva, allegando copia della carta d'identità, o di altro documento di riconoscimento del legale rappresentante, producendo (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- In caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica, unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- In caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica, unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

La richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), dovrà essere fatta contestualmente alla presentazione dell'offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o 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 della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Enna ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

PRESENTAZIONE DI OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

L'offerta di acquisto in via telematica dovrà essere depositata, 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 16 marzo 2026 (ossia del giorno precedente la data della vendita), inviandola 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 telematica si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena d'invalidità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, sarà 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 attesterà 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).

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. f).

L'offerente, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente avente IBAN: IT93B0326822300052849400440 valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica ed opportunamente oscurato mediante sistemi informatici.

Il bonifico, con causale **"Tribunale di Enna - Proc. Esecutiva n. 13/2024 R.G.E. – versamento cauzione"**, dovrà essere eseguito almeno 5 giorni prima della vendita, affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura; l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio di procedure per il recupero coattivo).

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, commi 1 e 2, D.M. n. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto posto in vendita;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base) e il termine per il relativo pagamento (che dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto);
- 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 suddetta cauzione;
- 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;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- q) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

All'offerta dovranno essere allegati, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto sopra indicato dell'importo della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto);
- b) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015);
- c) 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);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o amministrato di sostegno, 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;

e) 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;

f) 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 in favore del soggetto che effettua l'offerta;

g) richiesta di agevolazioni (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore").

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 intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, avverrà presso la **sala d'aste del Tribunale di**

Enna, il giorno 17 MARZO 2026, alle ore 9.30, alla presenza degli offerenti analogici che vogliano partecipare alla gara.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta analogica (cartacea) potranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, potranno partecipare all'udienza online (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica) 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.

A tale riguardo si precisa che almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita il Gestore della vendita invierà all'indirizzo P.E.C. indicato nell'offerta telematica l'invito a connettersi al portale.

Lo stesso invito verrà trasmesso a mezzo di SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà eventualmente indicato in sede di compilazione telematica.

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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

Nel giorno e nell'ora stabiliti per lo svolgimento della vendita senza incanto con modalità sincrona mista presso la sala d'aste del Tribunale di Enna, il Professionista Delegato, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti, ove comparsi; in presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, dove verranno inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

Il professionista delegato procederà all'apertura sia delle buste cartacee, che di quelle telematiche, esaminerà le offerte e verificherà l'efficacia delle stesse ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità analogica (cartacea) 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 presentazione di un'unica offerta cartacea o telematica:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di presentazione di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche:

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

- **gli offerenti per via telematica, formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;**
- **gli offerenti per via cartacea, comparendo personalmente all'udienza di vendita avanti al professionista delegato alla vendita.**

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o cartacee valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;
- b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

A norma dell'art. 573 c.p.c. se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, e saranno seguiti i seguenti criteri (in ordine di priorità):

- 1) maggiore importo del prezzo offerto;

- 2) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- 3) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine per il pagamento del saldo prezzo;
- 4) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

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

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **1 minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore agli importi sopra indicati per il lotto in vendita.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il referente della procedura/professionista delegato 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.

Il lotto verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia presentato istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà quindi assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

La restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti avverrà immediatamente dopo la gara, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta; in caso di offerte telematiche, la restituzione delle cauzioni versate tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà, nel termine massimo di 5 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita, da parte del gestore delle vendite telematiche, sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**.

Salvo quanto disposto al successivo punto, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 20% dell'importo di aggiudicazione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva che verrà indicato dal professionista delegato (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile), secondo le istruzioni fornite dal professionista delegato, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di vendita.

N.B. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; in difetto non sarà emesso il decreto di trasferimento e sarà pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione versata.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato.

Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal professionista delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1).

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone 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 inerenti al trasferimento dell'immobile sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

In relazione all'attuazione dell'ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'articolo 586, comma 2 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà comunicare, già al momento dell'aggiudicazione provvisoria, se intende richiederne l'attuazione a spese e cura della procedura o intende rinunciarvi.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a totale carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di un contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

La richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), deve essere fatta contestualmente alla presentazione dell'offerta, salva la facoltà di deposito innanzi al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e degli oneri fiscali necessari per il perfezionamento della vendita.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata a titolo di multa.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il professionista delegato effettuerà la pubblicità della vendita almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo le modalità stabilite dal G.E. nell'ordinanza di vendita, mediante:

- **pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche**, a norma dell'art. 490 c.p.c., dei seguenti atti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il prezzo di vendita e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; l'ordinanza di vendita; il presente avviso di vendita, la perizia di stima; le planimetrie del bene immobile posto in vendita; le foto del bene posto in vendita; l'indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita e il nominativo del custode giudiziario;
- **pubblicazione, a cura di Astalegale.net S.p.A.**, dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della perizia di stima, delle planimetrie, delle foto del bene posto in

vendita e di ogni altra documentazione utile relativa all'immobile, sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.bakeca.it, www.subito.it, www.idealista.it, oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita

- **pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della perizia di stima, delle planimetrie, delle foto del bene posto in vendita e di ogni altra documentazione utile relativa all'immobile, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicità della vendita tramite il **servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE"** per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita. Per gli adempimenti del servizio di messaggistica (SMS) il delegato dovrà avvalersi della società EUREMA CENTRO MEDIA inviando una mail a: Tribunaledienna@eurema.net. L'oggetto della e-mail dovrà riportare il numero e l'anno di procedura e il giorno della vendita; dovrà inoltre contenere gli allegati: ordinanza, perizia, avviso di vendita, foto (in jpg), dati di fatturazione;

- affissione di un **cartello VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;

- 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 custode giudiziario.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della relazione di stima e di qualsivoglia integrazione alla stessa.

Si informa che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e segg. 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 presso il proprio **studio professionale sito in Piazza Armerina (EN), via Pablo Picasso n. 3**. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato alla vendita o dalla Cancelleria del Tribunale di Enna a chiunque vi abbia interesse (non verranno tuttavia date indicazioni o notizie per telefono). Ove il presente avviso contenesse indicazioni in contrasto con la legge e con i provvedimenti del Signor G.E., dette indicazioni dovranno intendersi automaticamente modificate, sostituite e derogate dalle norme in tema di esecuzione immobiliare e dai citati provvedimenti giudiziali. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Piazza Armerina, 12.11.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. ELENIO MANCUSO