

## **TRIBUNALE DI ENNA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Proc. Esec. n.n. 53/2011 R.G.E.I.**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

L'Avv. Gaetano Catalano, con studio in Enna, Via Sant'Agata n. 90, quale professionista delegato per le operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n°36/2021 R.G.E.I., giusta ordinanza del 31.3.2026, emessa dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Enna; visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c., viste le disposizioni della L.132/2015 e successive modifiche;

### **AVVISA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

che si terrà giorno **16 settembre 2026** alle **ore 9:30**, presso la SALA D'ASTE del Tribunale di Enna, ubicata al Piano terra del Palazzo di Giustizia in – Enna - Via Diaz, per gli offerenti con modalità cartacea e, all'interno del portale Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., a mezzo piattaforma ASTETELEMATICHE.IT, per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni eventuale pertinenza, accessorio, ragione ed azione, servitù attiva e passiva.

#### **LOTTO N.1 così succintamente descritto**

Immobile sito nel comune di Barrafranca alla Via Rosario Gregorio n. 25, censito al N.C.E.U. di detto Comune come di seguito specificato:

- foglio 15 part. 955 sub 1, categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 20 mq, rendita catastale € 72,30, via Rosario Gregorio piano T;
- foglio 15 part. 955 sub 3, categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 20 mq, rendita catastale € 72,30, via Rosario Gregorio piano terra;
- foglio 15 part. 955 sub 4, categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 30 mq, rendita catastale € 108,46, via Rosario Gregorio piano terra;
- foglio 15 part. 955 sub 8, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, rendita catastale € 272,69, via Rosario Gregorio piano T-1;
- foglio 15 part. 955 sub 9, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 204,52, via Rosario Gregorio piano 2;
- foglio 15 part. 955 sub 10, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 4 vani, rendita catastale € 181,79, via Rosario Gregorio piano 3.

**Prezzo a base d'asta € 93.000,00 (diconsi euro novantatremila/00 )**

**Offerta minima € 69.750,00 (diconsi euro sessantanovesettecentocinquanta/00)**

## **Rilancio minimo € 1.500,00 (diconsi euro millecinquecento/00)**

Dalla relazione peritale risulta che, l'immobile è costituito da 4 elevazioni fuori terra ovvero da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. L'immobile, è composto al piano terra da tre locali adibiti a garages, e da n.3 unità abitative indipendenti ubicate rispettivamente al piano primo, al piano secondo e al piano terzo. I diversi piani sono collegati da una scala interna che conduce fino al Piano 3. Il sotto tetto non è accessibile tramite la suddetta scala ma vi si accede tramite una botola a soffitto per mezzo di scala a fisarmonica estraibile. La scala che collega il piano terra ai piani superiori è rivestita con pavimentazione e provvista di ringhiera metallica. Garage P.T. : Da Via Rosario Gregorio snc si ha accesso a n. 3 locali adibiti a garage, al Foglio 15 p.lla 955 sub 1, sub 3 e sub 4. Abitazione al Foglio 15 p.lla 955 sub 8 Piano primo e P.T.: L'immobile, è stato oggetto di opere edilizie interne le quali hanno comportato una redistribuzione degli spazi e, di fatto, un mutamento di destinazione d'uso dell'immobile ad uso diverso dalla destinazione d'uso a civile abitazione assentita. La dotazione impiantistica dell'abitazione è la seguente: impianto elettrico, idrico e igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Abitazione al Foglio 15 p.lla 955 sub 9 Piano secondo: L'unità abitativa è ubicata al piano 2 dello stabile ed è costituita dai seguenti ambienti: un vano ingresso con corridoio ed una camera letto, un bagno, una camera, una camera pranzo e due ripostigli. La distribuzione planimetrica interna risulta funzionale. L'impianto elettrico è completamente danneggiato, non funzionante e deve essere completamente rifatto. Abitazione al Foglio 15 p.lla 955 sub 10 Piano terzo: L'unità abitativa ubicata al piano 3 dello stabile, risulta costituita dai seguenti ambienti: un ingresso, w.c-lavanderia, una cucina, una camera pranzo, un terrazzo collegato, un balcone. La dotazione impiantistica dell'unità abitativa sita al piano terzo è la seguente: impianto elettrico, idrico e igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia. La distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, e le finiture sono di discreta fattura. Relativamente alla situazione urbanistica-edilizia e catastale, dalla relazione peritale risulta, anche in allegata documentazione, che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca è stata reperita: la copia della Concessione Edilizia in sanatoria n.134/1997, rilasciata in data 18/06/1996 relativa alle opere di costruzione di un piano terra, primo, secondo, parte del terzo piano e copertura a tetto eseguite in via R. Gregorio n.35 distinta in catasto fabbricati al foglio15 part. 955 della superficie complessiva di 118,56 mq e relativa copia degli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n.134/1997; oltre Certificato di destinazione urbanistica n. 0116/2012 relativo alle particelle foglio 15 part. 955 sub 1,2,3,4,8,9, e 10. Con riguardo alla conformità urbanistico-edilizia e catastale, dalla relazione peritale è emerso che l'unità immobiliare censita al fg.15 part.955 sub 8 Piano primo risulta non conforme rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n.134/1997, e rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale relativa alla suddetta unità immobiliare acquisite, in quanto presenta una distribuzione degli spazi interni diversa rispetto a quella riportata nelle suddette planimetrie, e una destinazione d'uso di fatto diversa da quella per civile abitazione. L'unità immobiliare censita al fg. 15 part. 955 sub 8 Piano primo, è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia (ai sensi della definizione di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del T.U. n.380/2011), in quanto è stata oggetto della realizzazione di opere edilizie interne con conseguente redistribuzione degli spazi, finalizzate al mutamento di destinazione d'uso dell'immobile ad uso diverso, dalla destinazione d'uso assentita. Tale intervento di ristrutturazione edilizia è da considerarsi variazione essenziale (ai sensi dell'art.32 del T.U. n.380/2001) rispetto al contenuto della C.E. in sanatoria n.134/1997, in quanto è stato realizzato senza aver effettuato preventiva richiesta di autorizzazione edilizia o in alternativa di denuncia di inizio attività. Lo stato di fatto attuale dei luoghi delle unità immobiliari censite al fg.15 part.955 sub.9 piano secondo e sub1, sub3, e sub4 piano terra non presenta difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie allegate alla C.E. in sanatoria n.134/1997, e rispetto

a quanto riportato nella planimetrie catastali relative alle suddette unità immobiliare acquisite. Lo stato di fatto attuale dei luoghi dell'unità immobiliare censita al fg. 15 part. 955 sub 10 Piano terzo, presenta una piccola difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie allegate alla C.E. in sanatoria n.134/1997, e rispetto a quanto riportato nella planimetrie catastali relativa alla suddetta unità immobiliare acquisite, consistente nella presenza di un solo piccolo ripostiglio anziché due. Le difformità edilizie riscontrate presso l'unità immobiliare al fg.15 part. 955 sub 8 sita al Piano primo, sopra evidenziate, sono regolarizzabili tramite rilascio del permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del T.U. n. 380/2001 (cd sanatoria per accertamento di conformità). Si rimanda alla relazione peritale, oltre che per ogni migliore descrizione, per l'analitico esame delle spese di regolarizzazione. L'immobile è dotato di certificazioni APE redatte dal nominato C.T.U., del 27/06/2016, e trasmesse al Catasto Energetico Fabbricati in pari data, e rinvenibili in fascicolo di causa. L'immobile è disabitato.

### **LOTTO 2 così succintamente descritto:**

Immobile sito nel comune di Barrafranca alla Via Trieste n. 64, censito al N.C.E.U. di detto Comune come di seguito specificato:

- foglio 13 part. 168 sub 3, Sez.B, categoria A/4, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 5 vani, rendita catastale € 198,84 graffata alla part. 171 sub 2, via Trieste n.64 piano 1, per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1 con usufruttuario deceduto nell'anno 2007, con consolidamento dell'usufrutto del bene.

**Prezzo a base d'asta € 41.250,00 (diconsi euro quarantunomiladuecentocinquanta/00)**

**Offerta minima € 30.938,00 (diconsi euro trentamilanovecentotrentotto/00)**

**Rilancio minimo € 1.000,00 (diconsi euro mille/00)**

Dalla relazione peritale, l'immobile fa parte di uno stabile costituito da tre elevazioni fuori terra, composto da un piano terra, un piano primo e un piano secondo. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato al piano primo di detto stabile, ad esso si giunge tramite la scala interna all'edificio da Via Trieste n. 64, ed è costituito dai seguenti ambienti: un vano ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, e tre camere da letto. La dotazione impiantistica dell'abitazione è la seguente: impianto di riscaldamento con termosifoni distribuiti nei diversi ambienti, impianto elettrico, citofonico, idrico e igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia. La scala che collega il piano terra al piano primo è rivestita con lastre di marmo e provvista di corrimano. L'abitazione si presenta nel complesso in buono stato di conservazione. La distribuzione planimetrica interna risulta funzionale e sia gli impianti che le finiture sono di discreta fattura. Relativamente alla situazione urbanistica edilizia e catastale, dalla relazione peritale risulta, anche in allegata documentazione, che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca è stata reperito il Certificato di destinazione urbanistica n. 0116/2012 relativo al foglio 13 part. 168 sub 3. Riguardo alla Conformità urbanistico – edilizia e catastale, non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa a pratiche edilizie in via ordinaria o in sanatoria relative all'immobile. Dalla visura catastale storica risulta che l'immobile censito al fg. 13 part. 168 sub 3, graffata alla part. 171 sub 2, deriva dalle unità immobiliari fg. 13 part. 612 sub 2, fg.13 part. 613 e fg. 13 part. 168, a seguito di variazione del 10/12/1990 n.A23342 in atti dal 26/05/1992 “frazionamento, fusione e collegamento con NCT”. A tal ultimo riguardo si confronti la relazione peritale per una migliore intelligenza della relativa documentazione, oggetto di rilievo del C.T.U.. In ogni caso, non essendo stato possibile reperire alcun documento attestante la data certa di costruzione dell'immobile, non è stato possibile, in sede di relazione

peritale, esprimere un giudizio definitivo sulla regolarità edilizia-urbanistica dello stesso e quindi sulle spese per la regolarizzazione di eventuali difformità edilizie in caso di edificazione in data successiva al 01 settembre 1967. Si rimanda alla relazione peritale, oltre che per ogni migliore descrizione, per l'analitico esame delle spese di regolarizzazione, in ordine alle difformità catastali. L'immobile è dotato di certificazione APE redatta dal nominato C.T.U., del 27/06/2016, e trasmessa al Catasto Energetico Fabbricati in pari data, e rinvenibile in fascicolo di causa. L'immobile è abitato dai debitori e dai propri figli.

\*\*\*\*\*

Il compendio pignorato risulta meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per una più dettagliata descrizione e anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

I suddetti beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Custode Giudiziario:** è stato nominato lo stesso professionista delegato alla vendita, al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili. 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>).

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti innanzi al professionista delegato, avrà luogo il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte presso la sala d'aste del Tribunale di Enna, con collegamento al portale del gestore delle vendite, con le modalità di seguito indicate.

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.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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 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.

Entro le ore 11.00 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 11.00 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 al gestore della vendita telematica, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita;

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 conto corrente bancario o postale aperto dal delegato medesimo ed intestato alla procedura esecutiva, 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.

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.

La visita dell'immobile pignorato da parte degli interessati dovrà avvenire previa prenotazione presso il Portale delle vendite Pubbliche.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

#### **PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA**

dovrà essere depositata 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, redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, 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 a "Tribunale di Enna - Proc. Esecutiva n. 53/2011 R.G.E.", con indicazione del professionista delegato nominato, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con 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 in nome e per conto 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 presentata in nome e per conto di un soggetto minore 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;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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 a 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 ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

### **PRESENTAZIONE DELL'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](mailto: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](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'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 14 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; - 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 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 minorenni 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 16° 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.

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. 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. 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.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) 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 e 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 indicato nel presente avviso, 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 ciascun 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'esperienza di vendita. 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**

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti 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, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

La pubblicità per ciascuna vendita verrà effettuata con le seguenti modalità:

- pubblicazione, almeno cinquantacinque (55) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, 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 Astalegale.net S.p.A. qualora offerto gratuitamente, ovvero a discrezione del delegato ma a spese proprie) 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 a cura di Astalegale.net S.p.A. dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). La Società avrà cura inoltre di pubblicare un annuncio di vendita sui 20 portali immobiliari [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.casa.it](http://www.casa.it), nonché un annuncio di vendita sul "Newspaper Aste" dedicato alle vendite del Tribunale di Enna in versione digitale, edito dalla stessa, ove sono disponibili in dettaglio tutte

le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; - affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode.

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.

Enna, 16 giugno 2026

Il professionista delegato

*Avv. Gaetano Catalano*