

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

Il sottoscritto avv. Filippo Alessandro Bevilacqua (C.F. BVLFP89B27G273Q), del Foro di Enna, con studio a Pietraperzia (EN) in Via Santa Croce n. 7 – recapiti: Tel/Fax 0934/461792, email *filippo@avvbevilacqua.it*, PEC *filippo.alessandro@pec.avvbevilacqua.it* – custode giudiziario e Professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza del G.E. del Tribunale di Enna, Dott.ssa Evelia Tricani, del 23.06.2026, nel procedimento esecutivo immobiliare n. **59/2025 R.G.E.I. Tr. Enna**, a norma degli artt. 490 e 591-bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **01/12/2026** alle **ore 11:00**, presso la sala d'aste del Tribunale di Enna, sita al piano terra del Palazzo di Giustizia, in Enna al Viale Diaz (per gli offerenti con modalità cartacea) e all'interno del portale internet www.astetelematiche.it (per gli offerenti con modalità telematica), si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti innanzi al Professionista delegato) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa dell'Arch. Laura La Ferrera, depositata in atti.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificata ed integrata dal d.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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.

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile, le eventuali difformità e abusi, i costi per le eventuali sanatorie/regolarizzazioni sono demandati alla perizia agli atti della procedura, cui si rinvia, e che è fatta oggetto della medesima pubblicità prevista per il presente avviso.

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili, alla conformità degli impianti ed alla prestazione energetica (A.P.E.), qualora esistenti, sono oggetto della suddetta perizia, cui si rinvia. In ogni caso, la loro eventuale mancanza non pregiudica la vendita giudiziaria e l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 37/2008 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni dell'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.

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 d.P.R. 380/2001 e dell'art. 40 legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e se ne ricorrono i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA «BASE DI OFFERTA»

LOTTO UNICO – Centuripe (EN), Via Imera n. 55 (abitazione) e n. 53 (box auto)

UNITÀ IMMOBILIARE 1 – Abitazione

Piena proprietà superficiaria di una casa a schiera sviluppata su quattro livelli fuori terra (piano terra, S1, S2, S3), con accesso principale da Via Imera n. 55, censita al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN) al foglio 29, particella 705, subalterno 29, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, rendita € 404,90, piani T-S1-S2-S3, superficie catastale totale 180 m² (163 m² escluse aree scoperte).

L'immobile è così composto:

- **Piano terra (quota 0.00 m, Via Imera):** terrazzo di accesso, vano ingresso, n. 2 sottotetti non abitabili, box auto;
- **Piano S1 (quota -3,00 m):** soggiorno-living, cucina, wc, n. 2 terrazzi;
- **Piano S2 (quota -6,00 m):** disimpegno, camera 1, cabina armadio, disimpegno, camera 2, bagno, n. 2 terrazzi e corte;
- **Piano S3 (quota -9,00 m):** locale di sgombero, spazio buio non utilizzabile, portico, corte.

Caratteristiche interne: pareti tinteggiate, bagni rivestiti in grès, cucina con rivestimento fino ad altezza sottopensili, pavimenti e scala in parquet (balconi e bagni in grès, piano S3 in graniglia di marmo), infissi esterni in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in PVC, porta d'accesso blindata in legno, porte interne in legno massello, impianto citofonico, impianti elettrico, idrico e termico (caldaia a gas con termosifoni in alluminio), condizionamento con split, altezza locali abitativi 2,80 m. Condizioni generali: buone.

UNITÀ IMMOBILIARE 2 – Box auto

Piena proprietà superficiaria di un box auto con accesso da Via Imera n. 53, censito al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN) al foglio 29, particella 705, subalterno 28, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 24 m², Rendita € 80,57, piano T. Comunicante con l'abitazione tramite porta interna. Saracinesca esterna, pavimento in scaglie di marmo, pareti intonacate.

Diritto oggetto di vendita: proprietà superficiaria per la quota di 1/1. Il Comune di Centuripe è proprietario dell'area per 1/1.

Coerenze: l'immobile possiede ingresso indipendente da Via Imera, con affaccio su Via Imera e a valle. Per i confini completi si rinvia alla perizia estimativa.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta attualmente libero, non occupato né dall'esecutato né dal suo nucleo familiare né da terzi, come da verbale di accesso del 04.12.2025, in custodia al sottoscritto Professionista delegato. Non risultano contratti di locazione in essere (verifica Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Enna, prot. 62969 del 06.11.2025).

Oneri condominiali: nessuno. Trattasi di villette a schiera autonome, non costituenti condominio.

Situazione urbanistico-edilizia: l'immobile ricade in zona B del P.R.G. del Comune di Centuripe. È presente dichiarazione di agibilità (prot. n. 6458 del 22.06.2005). Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali ed edilizie sono state riscontrate difformità (dettagliatamente descritte nella perizia estimativa), regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria a titolo oneroso

con successiva variazione catastale e S.C.A. I costi stimati per la regolarizzazione, già detratti dal valore di stima, ammontano a € 4.500,00 (comprensivi di Inarcassa e IVA), oltre a sanzioni e oblazioni per circa € 2.000,00 e spese di ripristino per € 507,35.

Attestato di Prestazione Energetica: presente (codice identificativo 20260323-086007-82886, valido fino al 23.03.2036), Classe Energetica F.

Valore degli immobili (art. 568 c.p.c.): € 145.000,00 (Euro centoquarantacinquemila/00), come da perizia estimativa dell'Arch. Laura La Ferrera, al netto delle decurtazioni per assenza di garanzia per vizi (10%), oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, sanzioni e ripristini.

Prezzo base: € 145.000,00 (Euro centoquarantacinquemila/00).

Offerta minima: € 108.750,00 (Euro centottomilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo, in caso di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00), ai sensi della tabella di cui all'ordinanza di delega (scaglione da € 130.000,01 a € 160.000,00).

Si precisa che, in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

VISITA DEGLI IMMOBILI

La visita degli immobili da parte degli interessati dovrà avvenire previa prenotazione presso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Trattandosi di vendita con modalità sincrona mista, gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto in via telematica ovvero in forma cartacea, personalmente o a mezzo di procuratore legale (quest'ultimo potrà fare offerte solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.).

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 591-bis, quarto comma, c.p.c.

OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di 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 (www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>), sezione "documenti", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 11:00 del giorno 30/11/2026** (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la "ricevuta completa" di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

In alternativa, cioè in caso di mancata apposizione della firma digitale, 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, co. 4, e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:

a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA (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, co. 2, D.M. n. 32 del 26.2.2015), residenza, domicilio e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata

per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) il Referente della procedura (ossia il sottoscritto Professionista delegato);

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

h) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati (in formato "pdf" o "pdf.p7m"):

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente avente IBAN: IT93B0326822300052849400440, intestato al gestore della vendita telematica (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo

(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, co. 7, D.M. n. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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;
- 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c. A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

Le operazioni di inserimento nel portale della busta telematica e della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Le offerte in forma cartacea devono essere depositate presso lo studio del sottoscritto delegato sito a Pietraperzia, Via Santa Croce n. 7, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 11:00 del giorno 30/11/2026** (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita). Le offerte possono essere

presentate dalle ore 17:00 alle ore 19:00, dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi, fino al suddetto termine finale.

Le offerte devono essere inserite in busta chiusa, sulla quale devono essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, redatta in carta semplice con bollo di € 16,00, deve indicare:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (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, co. 2, D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente non è residente o non elegge domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, le comunicazioni gli saranno fatte in Cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) il Referente della procedura (ossia il sottoscritto Professionista delegato);
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;
- k) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Enna – Proc. Esecutiva n. 59/2025 R.G.E.", con indicazione del Professionista delegato nominato, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, co. 7, D.M. n. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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;
- 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 in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c. A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

DISPOSIZIONI COMUNI A ENTRAMBE LE MODALITÀ DI OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di presentazione (telematica o cartacea) dell'offerta:

- con la presentazione dell'offerta, l'offerente dovrà, altresì, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto: per le offerte cartacee mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Enna – Proc. Esecutiva n. 59/2025 R.G.E."; per le offerte telematiche esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario IBAN IT93B0326822300052849400440, intestato al gestore della vendita telematica. Per le offerte telematiche, il bonifico 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; qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte non venga riscontrato l'accredito delle somme, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- in caso di offerta per più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti;
- salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000, l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (per le offerte telematiche), tramite carta di credito o bonifico bancario sul Portale dei Servizi Telematici (www.pst.giustizia.it) tramite il servizio "Pagamento bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", ovvero con marca da bollo apposta sull'offerta cartacea. Per le offerte telematiche il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

UDIENZA DI VENDITA, EVENTUALE GARA E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati il giorno **01/12/2026 alle ore 11:00**, presso la sala d'aste del Tribunale di Enna, sita al piano terra del Palazzo di Giustizia in Viale Diaz, con modalità sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti innanzi al Professionista delegato).

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione telematica degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà con gara tra gli offerenti, con modalità sincrona mista, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Nel corso di tale gara, il rilancio minimo è determinato secondo i seguenti scaglioni (come da ordinanza di delega):

Prezzo base	Rilancio minimo
fino a € 25.000,00	€ 500,00
da € 25.000,01 a € 60.000,00	€ 1.000,00
da € 60.000,01 a € 100.000,00	€ 1.500,00
da € 100.000,01 a € 130.000,00	€ 2.000,00
da € 130.000,01 a € 160.000,00	€ 2.500,00
da € 160.000,01 a € 200.000,00	€ 3.000,00
da € 200.000,01 a € 260.000,00	€ 4.000,00
oltre € 260.000,01	€ 5.000,00

Ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Il Professionista delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando, così, la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti elementi (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta (per le offerte analogiche: data e orario indicati sulla busta al momento del deposito; per le offerte telematiche: momento di creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo la gara. Per le offerte telematiche, il Professionista delegato disporrà e verificherà che il gestore delle vendite telematiche restituisca le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo la gara.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico sul conto corrente della procedura (ovvero mediante assegno circolare o vaglia postale equivalente intestato alla procedura), il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine perentorio di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto); nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a copertura delle spese di trasferimento a suo carico (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e relativi oneri accessori), come quantificata dal Professionista delegato ai sensi del D.M. 227/2015 e successive modifiche: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal Professionista delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse

inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ed il 50% del compenso spettante al delegato sono a carico della procedura.

RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE

Il Professionista delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene;
- si ravvisasse la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto tramite un nuovo tentativo di vendita;
- nel caso di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione da parte di un creditore ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c. e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto permanga inferiore a quello base.

MUTUO E SUBENTRO EX ART. 41 T.U.B.

Come previsto dall'art. 585, co. 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e con indicazione del sottoscritto Professionista delegato. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D. Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi di tale facoltà, il Professionista delegato inviterà la banca a precisare il proprio credito e comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte sul conto della procedura, fermo restando che dovrà essere tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'eventuale liberazione dell'immobile è ordinata dal Giudice dell'Esecuzione ed è attuata dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

SOSPENSIONE E RINVIO

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

Ai sensi dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.

ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, pubblicata sui siti internet indicati nella sezione pubblicità;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di delega e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

ESPERIMENTI SUCCESSIVI

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista delegato procederà a determinare il prezzo-base in misura inferiore del 25% rispetto al precedente, fissando un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per la presentazione delle offerte. In caso di ulteriore infruttuosità, si procederà ad un terzo esperimento con un'ulteriore riduzione del 25% rispetto all'ultimo prezzo praticato. Le offerte minime saranno pari al 75% del prezzo base così come ridotto.

PUBBLICITÀ

Della presente vendita sarà data pubblicità, a cura del sottoscritto Professionista delegato anche con l'ausilio del Gestore della vendita telematica (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e di Astalegale.net S.p.A., con spese che saranno poste a carico del creditore procedente, tramite:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) almeno 55 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, degli atti indicati nell'ordinanza di delega (ordinanza di vendita e perizia di stima epurate dai dati personali del debitore, avviso di vendita, planimetria, foto);
- pubblicazione sul sito internet www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, 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; la medesima Società avrà cura di pubblicare un annuncio sui portali immobiliari www.bakeca.it, www.subito.it, www.idealista.it e www.casa.it nonché sul "Newspaper Aste" in versione digitale;
- pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, foto e altra documentazione utile; la medesima Società avrà cura di inserire i lotti anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" e di pubblicare un annuncio sul periodico "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale in versione digitale;
- 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'eventuale amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri eventuali condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy.

INFORMAZIONI

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita dal sottoscritto Professionista delegato presso il suo studio sito a Pietraperzia, in Via Santa Croce n. 7; tel. 0934/461792, cell. 3498041020, email filippo@avvbevilacqua.it, PEC filippo.alessandro@pec.avvbevilacqua.it.

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).

Enna, 17.07.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Filippo A. Bevilacqua