Studio Legale Associato "Serafino Mastroianni"
degli Avvocati Camillo Francesco Mastroianni
Santi Mastroianni e Marilina Giovanna Mastroianni
Patrocinio in Cassazione. Codice fiscale e partita IVA 01131630863.
Studio Assicurato per la RC Professionale.
Sede legale: 94100 - Enna, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com".
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

TRIBUNALE DI ENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 74/2019 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione

DOTT. NUNZIO NOTO

Professionista Delegato e Custode Giudiziario

AVV. CAMILLO FRANCESCO MASTROIANNI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

(artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c. – art. 22 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32)

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA – PREZZO RIBASSATO DEL 25%

Il sottoscritto Avv. Camillo Francesco Mastroianni, con studio in Enna, Via Giuseppe Marchese n. 2, è Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna del 22.01.2025 e giusto provvedimento reso in data 20.07.2025, il contenuto dei quali deve intendersi, qui di seguito, integralmente ripetuto e trascritto.

PREMESSO CHE

con la citata ordinanza il G.E. ha disposto la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista ai sensi dell'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. e del D.M.

32/2015 ed ha nominato gestore della vendita telematica la società Astalegale.net S.p.A., tramite il portale www.spazioaste.it;

il primo esperimento di vendita del 13.11.2025, al prezzo base di euro 90.000,00, è andato deserto per mancanza di offerte;

il secondo esperimento di vendita del 16.04.2026, al prezzo base ribassato di euro 67.500,00, è anch'esso andato deserto per mancanza di offerte;

non risultano presentate domande di assegnazione;

l'ordinanza di delega prevede che, in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto e in mancanza di domande di assegnazione, si proceda a un'ulteriore riduzione del prezzo del 25% rispetto all'ultimo praticato, con offerta minima pari al 75% del prezzo base così ridotto;

il creditore procedente ha provveduto al versamento dell'ulteriore fondo spese richiesto;

con provvedimento integrativo del 18.02.2026 il Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha disciplinato le nuove forme di pubblicità legale e commerciale delle vendite immobiliari.

Ciò necessariamente premesso,

AVVISA

che **IL GIORNO 17 FEBBRAIO 2027, ALLE ORE 09:30**, si procederà

PRESSO IL TRIBUNALE DI ENNA, PIANO TERRA, AULA ASTE GIUDIZIARIE PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ CARTACEA E ALL'INTERNO DEL PORTALE

Studio Legale Associato "Serafino Mastroianni"
degli Avvocati Camillo Francesco Mastroianni
Santi Mastroianni e Marilina Giovanna Mastroianni
Patrocinio in Cassazione. Codice fiscale e partita IVA 01131630863.
Studio Assicurato per la RC Professionale.
Sede legale: 94100 - Enna, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com".
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

INTERNET HTTP://WWW.SPAZIOASTE.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) del seguente bene immobile, alle condizioni di seguito indicate.

1. DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 1 (UNO)

<<***PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO DELL'IMMOBILE (ADIBITO AD ABITAZIONE)*** *UBICATO A PIAZZA ARMERINA (EN) IN PIAZZA MARTIRI D'UNGHERIA, N. 25. TALE BENE È IDENTIFICATO IN CATASTO, COMUNE DI PIAZZA ARMERINA, AL FOGLIO 130, PARTICELLA 2890, SUB. 8 (CATASTO FABBRICATI), CATEGORIA A/3, CLASSE 2, VANI 8,5, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 206 MQ, PIANO T-1-2-3, RENDITA EURO 430,21.=. IL PREDETTO IMMOBILE CONFINA A NORD-OVEST CON LA PIAZZA MARTIRI D'UNGHERIA, A NORD-EST CON IL FABBRICATO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 2892, A SUD-EST CON UN'ALTRA PORZIONE DEL FABBRICATO IDENTIFICATO SEMPRE DALLA PARTICELLA 2890 (MA SUB. DIVERSO) E A SUD-OVEST CON IL FABBRICATO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 2889 [IL PREDETTO IMMOBILE, AVENTE UN SOLO LATO LIBERO (QUELLO PROSPICIENTE SULLA STRADA) E TRE LATI IN COMUNE CON ALTRI FABBRICATI, È UN'ABITAZIONE UNIFAMILIARE DISPOSTA SU QUATTRO PIANI. L'ACCESSO ALL'ABITAZIONE AVVIENE DIRETTAMENTE DALLA STRADA (PIAZZA MARTIRI D'UNGHERIA, N. 25). IL PIANO TERRA È COMPOSTO DA UN AMPIO ANDRONE (ADIBITO A VANO GARAGE), CON ANNESSO RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA, DA CUI SI DIPARTE UNA SCALA (COSTITUITA DA UN'UNICA RAMPA) CHE COLLEGA IL PIANO TERRA AL PRIMO PIANO. L'ALTEZZA INTERNA NETTA DEL PIANO TERRA È DI CIRCA 3,90 METRI. IL PRIMO PIANO È*

Studio Legale Associato "Serafino Mastroianni"
degli Avvocati Camillo Francesco Mastroianni
Santi Mastroianni e Marilina Giovanna Mastroianni
Patrocinio in Cassazione. Codice fiscale e partita IVA 01131630863.
Studio Assicurato per la RC Professionale.
Sede legale: 94100 - Enna, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com".
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

COMPOSTO DA UNA SALETTA (APERTA VERSO IL SOGGIORNO ED IL VANO SCALA) CHE DISIMPEGNA TRA DI LORO IL SOGGIORNO (DOTATO DI BALCONE), LA CUCINA (ANCH'ESSA DOTATA DI BALCONE), IL BAGNO ED IL VANO SCALA. L'ALTEZZA INTERNA NETTA DEL PRIMO PIANO È DI CIRCA 3,15 MT. IL SECONDO PIANO È COMPOSTO, OLTRE CHE DAL VANO SCALA, DA UNA SALETTA (APERTA VERSO IL VANO ADIBITO A STUDIO) CHE DISIMPEGNA TRA DI LORO IL VANO ADIBITO A STUDIO, LA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE (DOTATA DI BALCONE), LA CAMERA DA LETTO SINGOLA (ANCH'ESSA DOTATA DI BALCONE) ED IL SERVIZIO IGIENICO. L'ALTEZZA INTERNA NETTA DEL PRIMO PIANO È DI CIRCA 2,60 METRI. IL TERZO PIANO INFINE È COMPOSTO DA UN AMPIO VANO CUCINA CON ANNESSO LOCALE LAVANDERIA ED ANNESSA TERRAZZA (AVENTE UNA SUPERFICIE CALPESTABILE DI CIRCA 38 MQ). L'ALTEZZA INTERNA NETTA DEL TERZO PIANO È PARI A CIRCA 2,68 METRI IN CORRISPONDENZA DEL VANO CUCINA ED È VARIABILE DA 2,50 M A 2,40 M NEL LOCALE LAVANDERIA. INTERNAMENTE LA PAVIMENTAZIONE È COSTITUITA DA PIASTRELLE IN GRES EFFETTO COTTO. LE PARETI E I PLAFONI DELLE STANZE SONO INTONACATI E RIFINITI PREVALENTEMENTE MEDIANTE TONACHINA TINTEGGIATA CON DOPPIO STRATO DI PITTURA LAVABILE, AD ECCEZIONE DELLE PARETI DEL VANO SOGGIORNO (UBICATO AL PRIMO PIANO) CHE SONO RIFINITE CON PITTURA EFFETTO MARMORINO. LA CUCINA E I SERVIZI IGIENICI HANNO, COME DA NORMATIVA IGIENICO-SANITARIA, LE PARETI PARZIALMENTE RIVESTITE CON PIASTRELLE IN CERAMICA. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO. L'ALLOGGIO È, ALTRESÌ, DOTATO DI TUTTI GLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESSENZIALI, OSSIA L'IMPIANTO ELETTRICO, L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E L'IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO. (NELLA RELAZIONE DEL 22.09.2024, A FIRMA DELL'ING. CLAUDIO CARUSO)]>>.

Diritto posto in vendita: piena proprietà per l'intero.

Descrizione: immobile adibito ad abitazione unifamiliare, articolato su quattro piani (terra, primo, secondo e terzo).

Ubicazione: Piazza Armerina (EN), Piazza Martiri d'Ungheria n. 25.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina:

foglio 130, particella 2890, sub 8;

categoria A/3, classe 2, vani 8,5;

superficie catastale totale 206 mq;

rendita catastale euro 430,21.

Regolarità urbanistica

Secondo la relazione di stima del CTU Ing. Claudio Caruso del 22.09.2024:

non risultano titoli edilizi abilitativi rilasciati dal Comune.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1942 (planimetrie d'impianto del 1939) e, comunque, prima del 1° settembre 1967.

L'immobile presenta modifiche interne eseguite senza pratica edilizia, regolarizzabili mediante CILA in sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica, per un costo presuntivo stimato di euro 3.500,00.

Regolarità catastale

La situazione catastale non è conforme, per mancata indicazione della cucina al primo piano.

Studio Legale Associato "Serafino Mastroianni"
degli Avvocati Camillo Francesco Mastroianni
Santi Mastroianni e Marilina Giovanna Mastroianni
Patrocinio in Cassazione. Codice fiscale e partita IVA 01131630863.
Studio Assicurato per la RC Professionale.
Sede legale: 94100 - Enna, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com".
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

La categoria catastale A/3 è ritenuta dal CTU non congrua con le caratteristiche dell'immobile.

Il costo di regolarizzazione è presuntivamente stimato in euro 500,00.

Gli oneri di regolarizzazione sono stati detratti dal valore di stima.

Nella relazione integrativa del 07.12.2024 il CTU ha confermato la stima e i relativi criteri.

In caso di insufficienza delle notizie urbanistiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

AVVISA CHE È AGLI ATTI DELLA PROCEDURA RELAZIONE A FIRMA DEL CTU, ING. CLAUDIO CARUSO.

STATO DI POSSESSO:

IL BENE IN QUESTIONE RISULTA IN CUSTODIA ALL'AVV. CAMILLO FRANCESCO MASTROIANNI E LA PARTE DEBITRICE È STATA AUTORIZZATA DAL SIGNOR G.E. AD ABITARE TEMPORANEAMENTE IL PREDETTO IMMOBILE.

Formalità pregiudizievoli

Le seguenti formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura:

ipoteca volontaria iscritta ad Enna il 22.12.2010 ai numeri 11481/1208;

pignoramento immobiliare trascritto ad Enna il 15.01.2020 ai numeri 449/334.

Studio Legale Associato "Serafino Mastroianni"
degli Avvocati Camillo Francesco Mastroianni
Santi Mastroianni e Marilina Giovanna Mastroianni
Patrocinio in Cassazione. Codice fiscale e partita IVA 01131630863.
Studio Assicurato per la RC Professionale.
Sede legale: 94100 - Enna, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com".
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

Rinvio alla perizia

Per ogni ulteriore informazione si fa espresso rinvio alla relazione di stima del 22.09.2024 e alla relazione integrativa del 07.12.2024, a firma dell'esperto stimatore, Ing. Claudio Caruso.

Entrambe sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet indicati al punto 7. Chi presenta l'offerta dichiara di averle esaminate.

2. PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA E RILANCIO

IN RELAZIONE ALLE PREDETTE CONSULENZE ESPLETATE A FIRMA DELL'ING. CLAUDIO CARUSO (DATATE 22.09.2024 E 7.12.204) E ALLE PROBLEMATICHE EVIDENZIATE DA QUEST'ULTIMO SIA IN TEMA DI NORMATIVA EDILIZIA E URBANISTICA SIA IN TEMA DI ABUSIVISMO (PRESENTAZIONE CILA PER REGOLARIZZAZIONE OPERE INTERNE E PRESENTAZIONE PRATICA DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA OLTRE ALLA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE), TENUTO CONTO DELLA VALUTAZIONE EFFETTUATA DA QUEST'ULTIMO ANCHE IN RELAZIONE ALLA DECURTAZIONE OPERATA PER LE OPERE NECESSARIE AL RIPRISTINO DELL'IMMOBILE ALLE CONDIZIONI NORMALI DI MANUTENZIONE E CONSERVZIONE, NONCHÉ IN RELAZIONE ALL'ORDINANZA DI DELEGA DEL 22.1.2025, OPERATO L'ULTERIORE RIBASSO RISPETTO ALLA PRECEDENTE VENDITA, FISSA IL

PREZZO BASE IN EURO 50.625,00

(DICONSI EURO CINQUANTAMILA-SEICENTO-VENTICINQUE/00)

Il prezzo, infatti, è ridotto del 25% rispetto al prezzo base del secondo esperimento (euro 67.500,00), che a sua volta era stato ridotto del 25% rispetto al prezzo base del primo esperimento (euro 90.000,00).

OFFERTA MINIMA: euro 37.968,75 (diconsi euro trentasettemila-novecento-sessantotto/75), pari al 75% del prezzo base.

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00 (euro mille/00).

L'importo è determinato in base allo scaglione di prezzo base da euro 25.000,01 a euro 60.000,00 previsto dall'ordinanza di delega.

Il ribasso del prezzo base è contenuto nel limite di un quarto rispetto al precedente, ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c.

L'offerta non è efficace in tre casi:

se perviene oltre il termine stabilito;

se è inferiore all'offerta minima;

se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

3. TERMINE E LUOGO DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte devono essere presentate **entro le ore 11:00 del giorno 16.2.2027**, giorno precedente a quello fissato per la vendita.

Le offerte possono essere presentate, a scelta dell'offerente, in forma cartacea o telematica.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

A) OFFERTA CARTACEA

L'offerta, in bollo, va depositata in **busta chiusa** presso lo studio del Professionista Delegato, in **Enna, Via Giuseppe Marchese n. 2**, entro il termine sopra indicato.

All'esterno della busta sono annotati, a cura del ricevente:

il nome, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito;

il nome del Professionista Delegato;

la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve contenere:

dati dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche i dati del coniuge;

offerente persona giuridica: denominazione, sede, partita IVA, dati del legale rappresentante e visura camerale aggiornata;

offerente minorenne: autorizzazione del giudice tutelare;

l'indicazione della procedura e del lotto;

l'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima;

il **termine di pagamento del saldo** prezzo e delle spese, non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione;

ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

Cauzione: all'interno della busta va inserito un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale.

L'importo deve essere pari al **10% del prezzo offerto**.

Il titolo va intestato a **"Proc. Esec. Imm. n. 74/2019 R.G.E.I. Trib. Enna"**.

B) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta va redatta mediante il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dal Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it).

Va trasmessa entro il termine sopra indicato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, secondo le modalità di cui al D.M. 32/2015.

L'offerente è tenuto al pagamento dell'imposta di bollo in modalità telematica, salvo esenzione.

Cauzione: l'importo deve essere pari ad **almeno il 10% del prezzo offerto**.

Va versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A.**

IBAN: IT75A0326822300052136399670.

Causale: "Proc. Esec. Imm. n. 74/2019 R.G.E.I. Trib. Enna – Lotto 1 – cauzione".

Termine di accredito: l'importo deve risultare accreditato **almeno cinque giorni prima della data fissata per la vendita**.

Mancato accredito: se l'accredito non risulta visibile alla data e all'ora della vendita, l'offerta è inefficace.

Irrevocabilità e restituzione della cauzione

L'offerta è irrevocabile, nei limiti di cui all'art. 571 c.p.c.

Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita come segue:

offerte cartacee: restituzione del titolo al termine della gara;

offerte telematiche: bonifico sul medesimo conto di provenienza.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o nel luogo indicato nell'ordinanza.

4. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà il giorno **17.2.2027, alle ore 09:30**, con modalità **sincrona mista**, ai sensi dell'art. 22 D.M. 32/2015:

offerenti con modalità cartacea: compaiono personalmente innanzi al Professionista Delegato presso la **sala d'aste del Tribunale di Enna (piano terra)**;

offerenti con modalità telematica: partecipano collegandosi al portale del gestore della vendita **www.spazioaste.it**, con le credenziali ricevute.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale www.spazioaste.it, con le relative istruzioni.

Un estratto dell'invito sarà trasmesso via SMS al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti fino alla chiusura delle operazioni di vendita: il gestore li sostituirà automaticamente con pseudonimi o altri elementi distintivi idonei ad assicurare l'anonimato.

Offerta unica

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

È altresì necessario che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Pluralità di offerte

In presenza di più offerte, il Delegato invita in ogni caso gli offerenti a una **gara sull'offerta più alta**, con rilanci non inferiori all'aumento minimo di euro 1.000,00.

Il delegato, quindi, inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, con modalità sincrona mista (art. 573 c.p.c.).

La gara inizia al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Il delegato inserirà nel portale del gestore i rilanci e le osservazioni dei partecipanti comparsi innanzi a lui, rendendoli visibili ai partecipanti telematici (art. 20, comma 3, D.M. 32/2015).

In caso di mancata gara, il bene è aggiudicato alla migliore offerta.

Per individuarla si tiene conto dei seguenti elementi:

l'entità del prezzo;

le cauzioni prestate;

le forme, i modi e i tempi del pagamento;

ogni altro elemento utile.

A parità di condizioni, il bene è aggiudicato a chi ha depositato per primo l'offerta.

Il momento del deposito è determinato: per le offerte cartacee, dalla data e dall'orario annotati sulla busta; per le offerte telematiche, dalla generazione della

ricevuta completa di avvenuta consegna.

Istanze di assegnazione: se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo base, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione.

Altre informazioni: in sede di aggiudicazione il delegato acquisirà le dichiarazioni dell'aggiudicatario su regime patrimoniale, eventuali agevolazioni fiscali, eventuale ricorso a mutuo e sull'attuazione dell'ordine di liberazione.

Restituzione cauzione: agli offerenti cartacei non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita immediatamente dopo la gara, mediante consegna dell'assegno allegato all'offerta, mentre agli offerenti telematici non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita dal gestore della vendita mediante bonifico sul conto di provenienza, immediatamente dopo la gara, previa disposizione e verifica del professionista delegato.

5. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il **termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione**, le seguenti somme:

il saldo del prezzo, dedotta la cauzione;

le spese di trasferimento (presuntivamente quantificate nel 20% del prezzo complessivo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio in dare o in avere);

la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento.

Il versamento avviene secondo le modalità indicate dal Delegato.

Mutuo fondiario: ove ricorra, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito, nei limiti e con le modalità previsti dall'ordinanza di delega.

Inadempimento: se l'aggiudicatario non versa il saldo nel termine, il G.E. ne dichiara la decadenza e dispone la perdita della cauzione a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Trasferimento: avvenuto il versamento, il G.E. pronuncia il decreto di trasferimento. Con lo stesso decreto ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

6. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Stato del bene: la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive. È a corpo e non a misura.

Esclusione della garanzia: la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Non può essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, oneri di qualsiasi genere o difformità non considerati in perizia non può dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Spese a carico dell'aggiudicatario: sono a suo carico gli oneri fiscali e le spese di trasferimento.

Spese a carico della procedura: sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Liberazione dell'immobile: ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione è effettuata a cura del Custode Giudiziario, salvo esonero dell'aggiudicatario.

Avviso: il presente avviso è redatto in conformità ai modelli predisposti dal G.E., ai sensi dell'art. 570, ultimo comma, c.p.c.

7. PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e del provvedimento integrativo del Tribunale di Enna del 18.02.2026, come segue:

a) **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP):** pubblicazione a cura del Professionista Delegato **almeno 55 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**. Saranno pubblicati, epurati dai riferimenti alla persona dell'esecutato:

- l'ordinanza di vendita;
- la perizia di stima;
- il presente avviso;
- la planimetria e le fotografie del bene.

b) **Astalegale.net S.p.A.:** pubblicazione **almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**:

- sul sito www.astalegale.net;

- con annunci su www.bakeca.it, www.subito.it, www.idealista.it e www.casa.it;
- sul "Newspaper Aste" digitale del Tribunale di Enna.

c) **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:** pubblicazione **almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**:

- sul sito www.astegiudiziarie.it;
- con inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente";
- sul periodico "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale digitale.

d) **Cartello "VENDESI":** affissione con indicazione della sola descrizione dell'immobile e dei recapiti del Custode.

e) **Comunicazione ai condomini:** invio di e-mail all'amministratore dello stabile, ove esistente.

Nell'avviso pubblicato è omessa l'indicazione del debitore.

8. INFORMAZIONI E VISITE

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Camillo Francesco Mastroianni, presso lo studio in Enna, Via Giuseppe Marchese n. 2. Le informazioni sono fornite a chiunque vi abbia interesse.

Le richieste di visita dell'immobile devono essere formulate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Studio Legale Associato "Serafino Mastroianni"
degli Avvocati Camillo Francesco Mastroianni
Santi Mastroianni e Marilina Giovanna Mastroianni
Patrocinio in Cassazione. Codice fiscale e partita IVA 01131630863.
Studio Assicurato per la RC Professionale.
Sede legale: 94100 - Enna, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com".
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

9. NOTIFICAZIONI

Il presente avviso sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore esecutato, nelle forme previste dall'ordinanza di delega.

10. CLAUSOLE DI CHIUSURA

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 SUDDETTI 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.

Copia autentica del presente verbale verrà notificato e, comunque, versato agli atti della procedura a ogni effetto di legge e, comunque, per consentire al Signor G.E. di avere contezza dello stato della procedura stessa e di verificare il rispetto delle vigenti norme di legge.

Enna, 23.11.2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(AVV. CAMILLO FRANCESCO MASTROIANNI)

Firmato digitalmente da
CAMILLO FRANCESCO MASTROIANNI

CN = MASTROIANNI CAMILLO FRANCESCO
SerialNumber = TINIT-MSTCLL65M12C342Z
C = IT