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
Sede legale: Enna 94100, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com"
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

TRIBUNALE DI ENNA – VENDITA IMMOBILIARE

ILLUSTRISSIMO SIGNOR G.E., DOTT.SSA EVELIA TRICANI

PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. SANTI MASTROIANNI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

(SECONDO ESPERIMENTO – CON RIBASSO DEL 25%)

L'Avv. Santi Mastroianni, con studio in Enna, Via Giusepp Marchese n. 2, delegato dal Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna per l'esecuzione immobiliare n. 22/2024 RGEI, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza di delega del 4.2.2026, circolare (provvedimento integrativo dell'ordinanza di delega) del 18.2.2026 e provvedimento del G.E. dell'11.9.2026, il contenuto dei quali deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto; premesso che l'esperimento di vendita senza incanto del 4.6.2026 è andato deserto per mancanza di offerte e per entrambi i lotti, come da verbale in pari data; premesso che, in mancanza di domande di assegnazione, l'ordinanza di delega (punto 28) dispone la riduzione del prezzo base in misura del 25%, con offerta minima pari al 75% del prezzo base così ridotto;

AVVISA

che **IL GIORNO 27.1.2027, ORE 10:00**, PRESSO IL TRIBUNALE DI ENNA, PALAZZO DI GIUSTIZIA, AULA ASTE GIUDIZIARIE SITA AL PIANO TERRA, per gli offerenti con modalità cartacea, e ALL'INTERNO DEL PORTALE INTERNET www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A., per gli offerenti con modalità

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
Sede legale: Enna 94100, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com"
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 26.2.2015 n. 32) degli immobili qui di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEI LOTTI – PREZZO BASE / OFFERTA MINIMA / AUMENTO MINIMO

LOTTO UNO: "***PIENA PROPRIETÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (APPARTAMENTO), SITA NEL COMUNE DI PIETRAPERZIA (EN), VIA GIUSEPPE BARRILE N. 3, PIANO SECONDO, CENSITA NEL NCEU DEL COMUNE DI PIETRAPERZIA AL FOGLIO 55, PARTICELLA 489, SUBALTERNO 4, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA 7,5 VANI, SUPERFICIE TOTALE 168 MQ, TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 159 MQ, RENDITA EURO 499,67, CLASSE ENERGETICA "F", NONCHÉ PIENA PROPRIETÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (GARAGE), SITA NEL COMUNE DI PIETRAPERZIA (EN), VIA GIUSEPPE BARRILE N. 1, PIANO TERRA, CENSITA NEL NCEU DEL COMUNE DI PIETRAPERZIA, FOGLIO 55, PARTICELLA 489, SUBALTERNO 2, CATEGORIA C/6, CLASSE 6, CONSISTENZA 47 MQ, SUPERFICIE TOTALE 47 MQ, RENDITA EURO 143,21 (COMUNQUE PER COME MEGLIO DESCRITTI IN SENO ALL'ELABORATO DI STIMA DI SEGUITO INDICATO)***".

Sulla scorta della consulenza a firma dell'Ing. Vito A. Fiorenza e dell'ordinanza di delega, applicato il ribasso del 25% sul prezzo base del precedente esperimento (euro 118.100,00), **IL PREZZO BASE PER IL LOTTO UNO È FISSATO IN EURO 88.575,00.** Il prezzo si intende nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione estimativa, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti su ogni bene. **OFFERTA MINIMA (PARI AL**

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
Sede legale: Enna 94100, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com"
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

75% DEL PREZZO BASE): EURO 66.431,25. AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA PIÙ OFFERENTI: EURO 1.500,00.

Attestazione di prestazione energetica: agli atti della procedura risulta relazione a firma del CTU, Ing. Vito A. Fiorenza (classe energetica "F").

**LOTTO DUE: "*PIENA PROPRIETÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN PIETRAPERZIA, VIA LA MASA N. 8, 10 E 12, AL PIANO TERRA, CENSITE NEL NCEU DEL COMUNE DI PIETRAPERZIA, FOGLIO 31: PARTICELLA 1215, SUBALTERNO 3 (VIA LA MASA 8), CATEGORIA C/1, CLASSE 2, CONSISTENZA MQ 38, SUPERFICIE TOTALE 46 MQ, RENDITA EURO 323,82; PARTICELLA 1215, SUBALTERNO 7, GRAFFATA CON LA PARTICELLA 3622/5 (VIA LA MASA 12), CATEGORIA C/2, CLASSE 3, CONSISTENZA MQ 40, SUPERFICIE TOTALE 40 MQ, RENDITA EURO 95,03; PARTICELLA 3622, SUBALTERNO 1 (VIA LA MASA 10), CATEGORIA C/1, CLASSE 5, CONSISTENZA MQ 25, SUPERFICIE TOTALE 29 MQ, RENDITA EURO 335,70. LE UNITÀ RISULTANO URBANISTICAMENTE ACCORPATE COME UNICA UNITÀ IMMOBILIARE, CON CLASSE ENERGETICA "D", MA NON SONO STATE OGGETTO DI FUSIONE AL NCEU E RISULTANO AD OGGI TRE UNITÀ IMMOBILIARI SEPARATE (COMUNQUE PER COME MEGLIO DESCRITTE IN SENO ALL'ELABORATO DI STIMA DI SEGUITO INDICATO)*".

Sulla scorta della consulenza a firma dell'Ing. Vito A. Fiorenza e dell'ordinanza di delega, applicato il ribasso del 25% sul prezzo base del precedente esperimento (euro 79.100,00), **IL PREZZO BASE PER IL LOTTO DUE È FISSATO IN EURO 59.325,00,** alle stesse condizioni indicate per il Lotto Uno (stato di fatto e di diritto, valutazione a corpo, decurtazioni e abbattimento forfettario). **OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE): EURO 44.493,75. AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA PIÙ OFFERENTI: EURO 1.000,00.**

Attestazione di prestazione energetica: agli atti della procedura risulta relazione a firma del CTU, Ing. Vito A. Fiorenza (classe energetica "D").

SPECIFICAZIONI

Stato di possesso: i lotti risultano in custodia all'Avv. Santi Mastroianni e nel possesso della parte debitrice.

Rinvio all'elaborato peritale: si rinvia alla relazione tecnica d'ufficio a firma del C.T.U. Ing. Vito A. Fiorenza, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, per i seguenti aspetti: l'esatta individuazione e natura dei lotti e la loro stima; le decurtazioni applicate in relazione alle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e all'assenza di garanzia per vizi; la conformità o difformità edilizia e catastale; l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La perizia è reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp); sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.enna.it; sugli altri siti indicati nell'ordinanza di delega e nella circolare del 18.2.2026. L'offerente è tenuto a consultare tali siti.

Custode Giudiziario: è custode degli immobili pignorati il professionista delegato, Avv. Santi Mastroianni, con studio in Enna, Via Giuseppe Marchese n. 2, telefax 0935.576907, al quale possono essere richieste maggiori informazioni, anche per visionare gli immobili.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di esaminare i beni posti in vendita va formulata esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp).

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
Sede legale: Enna 94100, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com"
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

A/1) – OPERAZIONI PRELIMINARI PER I SOLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE

Prima di presentare l'offerta e partecipare alla vendita con modalità telematica, l'offerente deve: accedere al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. b), n. 1, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n. 132; leggere il D.M. Giustizia n. 32 del 26.2.2015, reperibile sul PVP, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e su www.normattiva.it; leggere il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica", reperibile sul PVP e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero; prendere visione del manuale delle modalità operative dei servizi di cui all'art. 10 D.M. 32/2015, pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it). Il presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non può cederli o divulgarli a terzi: attraverso tali codici avviene la sua identificazione sul portale del gestore. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal gestore della vendita all'indirizzo comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica.

A/2) – MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Chiunque può proporre offerte di acquisto, con esclusione del debitore esecutato e degli altri soggetti per legge non ammessi. Le offerte vanno presentate, alternativamente, in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

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
Sede legale: Enna 94100, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com"
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo

Le offerte, in busta chiusa, devono essere depositate entro le ore 11:00 del giorno 26.1.2027, giorno precedente quello fissato per l'esame e la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato in Enna, Via Giuseppe Marchese n. 2.

Sulla busta vanno indicate soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione va apposta: né il numero o il nome della procedura, né il bene, né l'ora della vendita o altro.

All'atto del deposito, il delegato annota sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nonché la data e l'ora del deposito (art. 571, ultimo comma, c.p.c.).

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche

Le offerte vanno depositate entro le ore 11:00 del giorno 26.1.2027 tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto sul portale del gestore. Vanno inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, secondo le istruzioni del PVP e del "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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, deve essere sottoscritta digitalmente con certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso

nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati. Deve essere trasmessa a mezzo PEC, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. 32/2015.

In alternativa, l'offerta può essere trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 D.M. 32/2015. Questa modalità sarà operativa una volta eseguite, a cura del Ministero, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. 32/2015.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente. L'offerta deve quindi pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, salvo l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto A/6.

Non sono ammesse offerte trasmesse dopo il termine fissato. Le operazioni di inserimento della documentazione restano a esclusivo rischio dell'offerente: non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le attività richieste non sono completate entro il termine. Si consiglia di avviare la procedura con largo anticipo.

Malfunzionamenti programmati: nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, l'offerta deve essere formulata in tempo utile per ovviare al malfunzionamento, oppure con modalità cartacea.

Malfunzionamenti non programmati: nei casi non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore PEC del mittente. In tale eventualità, e in ogni caso di malfunzionamento nelle ore immediatamente precedenti la vendita, l'offerente è ammesso a partecipare in forma analogica, previa esibizione al delegato della prova

della tempestiva presentazione dell'offerta.

A/3) – CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta per iscritto e in regola con l'imposta di bollo (marca attualmente pari a euro 16,00), deve contenere:

Dati dell'offerente

Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito di telefonia mobile ed eventuale indirizzo e-mail. Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente. Offerente coniugato: va indicato il regime patrimoniale della famiglia. In caso di comunione legale vanno indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene dalla comunione legale, il coniuge deve partecipare all'udienza di vendita e rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. Offerente minorenne, interdetto o inabilitato: l'offerta è sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza, con copia del provvedimento di autorizzazione del giudice competente. Offerente società: l'offerta è sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con certificato C.C.I.A.A. in corso di validità attestante la costituzione della società e i poteri conferiti.

Dati del lotto

Vanno indicati dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Condizioni economiche e dichiarazioni

a) Il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, e dunque non inferiore all'offerta minima sopra indicata per ciascun lotto; b) L'entità della cauzione prestata, almeno

pari al 10% del prezzo offerto; c) Le forme e i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori. Il pagamento deve comunque avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione; d) Ogni altro elemento utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta; e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima in ogni sua parte e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.

Offerente residente all'estero

Se non gli è stato attribuito un codice fiscale italiano, indica il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In caso di aggiudicazione deve richiedere tempestivamente il codice fiscale italiano e comunicarlo al professionista delegato.

A/4) – CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (bollo digitale, attualmente pari a euro 16,00), deve contenere, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, D.M. 32/2015: a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, nonché, per l'offerente coniugato, il regime patrimoniale della famiglia e, in caso di comunione legale, i dati del coniuge (per l'esclusione dalla comunione si applica quanto previsto al punto A/3); b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Enna); c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (E.I. n. 22/2024 RGEI); d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura (Avv. Santi Mastroianni, professionista delegato); g) la data e l'ora

fissate per l'inizio delle operazioni di vendita (27.1.2027, ore 10:00); h) il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, e il termine per il pagamento, comunque **non superiore** a 120 giorni dall'aggiudicazione; i) l'importo versato a titolo di cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; n) l'indirizzo della casella PEC di cui all'art. 12, comma 4, o, in alternativa, comma 5, D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima in ogni sua parte; q) ogni altro elemento utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Bollo: va pagato in modalità telematica (carta di credito o bonifico) sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (http://pst.giustizia.it), servizio "Pagamento di bolli digitali", salvo esenzione ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure di recupero coattivo. Per l'offerente residente all'estero privo di codice fiscale italiano si applica quanto previsto al punto A/3.

Assistenza. L'utente può scrivere al gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net o contattare il call-center al numero 848 780 013, dal lunedì al venerdì (esclusi i festivi), dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle 18:00.

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
Sede legale: Enna 94100, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com"
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

A/5) – ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Nella busta chiusa devono essere inseriti: fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (o del legale rappresentante, se società); **assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "ESEC. IMM. N.22/2024 RGEI TRIBUNALE DI ENNA", di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto (non del prezzo base), a titolo di cauzione**; per le società, copia del certificato C.C.I.A.A. aggiornato da cui risultino la costituzione della società e i poteri dell'offerente; per offerente minore, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; per soggetto extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; la documentazione necessaria per gli altri casi previsti dalla normativa vigente. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento del saldo, fermo quanto previsto dall'art. 587, comma 2, c.p.c. Ove l'offerta riguardi più lotti, può versarsi un'unica cauzione, determinata sul valore complessivo dei lotti.

A/6) – ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta telematica vanno allegati, in formato PDF o PDF.P7M: a) copia della contabile del bonifico eseguito a titolo di cauzione, con indicazione del CRO; b) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (o del legale rappresentante, se società); c) per l'offerente coniugato in comunione

legale, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo deposito successivo all'aggiudicazione e al versamento del prezzo); d) per offerente minore, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; e) per società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese, o della procura o dell'atto di nomina, da cui risultino i poteri; f) per offerta formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta; g) per soggetto extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; h) la documentazione necessaria per gli altri casi previsti dalla normativa vigente.

Versamento della cauzione telematica. La cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto, **va versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT75A0326822300052136399670, intestato al gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. Causale: "Versamento cauzione – Lotto n. ___ (indicare Uno o Due) – Proc. Esec. N. 22/2024 RGEI TRIB. ENNA".** La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento del saldo, fermo quanto previsto dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

ATTENZIONE: il bonifico deve essere eseguito in tempo utile perché la somma risulti accreditata sul conto del gestore al momento dell'apertura delle buste. L'offerta è inammissibile se, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica delle offerte, il delegato non riscontra l'accredito. Si raccomanda di disporre il bonifico almeno cinque giorni

lavorativi prima della vendita e di verificare preventivamente la correttezza delle coordinate IBAN.

A/7) – IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta (art. 571, comma 3, c.p.c.). Per gli offerenti telematici, una volta trasmessa la busta digitale non è più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore.

A/8) – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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.

A/9) – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Partecipazione all'udienza. Il 27.1.2027 alle ore 10:00, il Professionista Delegato, previo collegamento al portale del gestore, aprirà le buste cartacee e quelle telematiche e verificherà l'efficacia e l'ammissibilità delle offerte ai sensi dell'art.

571, comma 2, c.p.c. e dell'ordinanza di delega. Le buste cartacee saranno aperte alla presenza degli offerenti; i dati delle offerte cartacee saranno inseriti nel portale del gestore. Gli offerenti cartacei partecipano comparendo personalmente, o a mezzo procuratore legale ex art. 579 c.p.c., innanzi al Professionista Delegato presso la sala aste del Tribunale di Enna, piano terra. Gli offerenti telematici partecipano collegandosi, con le proprie credenziali, all'area riservata del portale www.spazioaste.it.

Offerte inefficaci o inammissibili. Sono tali le offerte, cartacee o telematiche depositate oltre il termine stabilito; inferiori di oltre un quarto al prezzo base; non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le modalità stabilite.

Unica offerta. Se è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta. Se è pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base, si procede all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il bene è assegnato al creditore istante al prezzo base, a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Pluralità di offerte valide. Il delegato inviterà in ogni caso 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. Le offerte in aumento non possono essere inferiori all'aumento minimo stabilito per ciascun lotto (euro 1.500,00 per il Lotto Uno; euro 1.000,00 per il Lotto Due). 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). Se la gara non ha luogo per mancanza di adesioni, il bene è aggiudicato al miglior offerente. Per individuare la migliore offerta si tiene conto, nell'ordine, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta (art. 573, comma 3, c.p.c.). 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. Ove siano presenti istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e, anche all'esito della gara, non sia raggiunto un prezzo pari al prezzo base, il bene è assegnato al creditore istante, a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Della presenza di istanze sarà dato avviso agli offerenti dopo l'apertura delle buste.

Dichiarazioni dell'aggiudicatario. 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.

A/10) – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON AGGIUDICATARI

Agli offerenti cartacei non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita immediatamente dopo la gara, mediante consegna dell'assegno allegato all'offerta. 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.

A/11) – TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo, delle spese di trasferimento e degli oneri accessori è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il termine non è prorogabile e non è soggetto a sospensione feriale.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B/1) – Comunicazione degli importi. Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, al netto della cauzione già versata: l'ammontare del residuo prezzo; l'importo delle spese di trasferimento (indicativamente quantificate nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio); la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre spese generali e accessori di legge (art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015 n. 227); le coordinate del conto corrente intestato alla procedura.

B/2) – Modalità e imputazione del versamento. Tali somme vanno versate entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**,** mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura o assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura. L'aggiudicatario trasmetterà al delegato la ricevuta dell'operazione a saldo nel medesimo termine. Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa, e poi al residuo prezzo.

B/3) – Creditore fondiario. In presenza di creditore fondiario che ne abbia fatto

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
Sede legale: Enna 94100, Via Giuseppe Marchese, 2.
Telefax 0935576907. Posta elettronica: "mastroiannilegal@gmail.com"
Posta elettronica certificata: "studiolegalemastroianni@avvocatopec.com".

richiesta, il pagamento può avvenire secondo le modalità di cui all'art. 41 D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.), nei limiti della parte ipotecaria del credito e secondo le indicazioni del delegato.

B/4) – Mutuo. L'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (art. 585, comma 3, c.p.c.), dandone esplicita comunicazione al professionista delegato.

B/5) – Dichiarazione antiriciclaggio. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231. La dichiarazione va resa per iscritto, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (art. 585, comma 4, c.p.c.). In difetto, il decreto di trasferimento non sarà emesso e sarà pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione.

B/6) – Decadenza. Il mancato versamento nel termine di quanto complessivamente dovuto (saldo del prezzo e oneri accessori) comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre alle conseguenze di cui all'art. 587, comma 2, c.p.c.

B/7) – Formalità successive. Le formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazione dei gravami conseguenti al decreto di trasferimento sono eseguite dal professionista delegato. In conformità al provvedimento dei GG.EE. dell'11.9.2026, il delegato provvede direttamente, senza passaggio dalla Cancelleria, alla consegna del modello F23 all'Agenzia delle Entrate per la

registrazione del decreto di trasferimento. Il modello F23 è accompagnato da: copia autentica del decreto di trasferimento; eventuale certificato di destinazione urbanistica ovvero certificazione APE; eventuali istanze di agevolazioni fiscali.

B/8) – Informazioni fiscali. Le informazioni sul regime fiscale della vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA – DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C/1) – CONDIZIONI GENERALI. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

C/2) – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ. Ai sensi dell'art. 2922 c.c., nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, né per mancanza di qualità; la vendita non potrà essere revocata per alcun motivo. Non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione dei beni, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia. Vi rientrano, a titolo esemplificativo: gli oneri urbanistici; gli oneri derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti; le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore.

C/3) – CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA. La verifica della conformità edilizia

e urbanistica è contenuta nella consulenza dell'Ing. Vito A. Fiorenza, oggetto della stessa pubblicità prevista per il presente avviso.

C/4) – CONFORMITÀ CATASTALE. L'attestazione di cui all'art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento emessi in esito a vendite forzate. La perizia riporta comunque l'accertamento della conformità catastale; per il Lotto Due si richiama quanto indicato in ordine alla mancata fusione catastale delle unità.

C/5) – CERTIFICATO DI AGIBILITÀ. Le informazioni sull'agibilità sono contenute nella perizia. L'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita forzata; è onere dell'interessato effettuare le relative verifiche.

C/6) – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA. Le notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 sono indicate nella perizia, alla cui lettura si rinvia. Ove ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985, presentando domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

C/7) – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. La destinazione urbanistica degli eventuali terreni è indicata nella perizia. Ai sensi dell'art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario per le aree di pertinenza di edifici censiti al catasto fabbricati, purché la loro superficie complessiva sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

C/8) – CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA. La non conformità degli impianti non incide sulla commerciabilità dell'immobile.

L'eventuale presenza di certificazioni degli impianti e della certificazione energetica è indicata nella perizia. Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dei contenuti dell'ordinanza e della perizia, dispensa la procedura dal produrre le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze.

C/9) – CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI. Gli immobili sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura. Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali; le spese inerenti al trasferimento (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali); la metà del compenso del delegato per la fase di trasferimento, oltre accessori. Iscrizioni, trascrizioni e altre formalità gravanti sui beni sono indicate nella perizia, alla cui lettura si rinvia.

C/10) – SITO INTERNET SUL QUALE È PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA. La relazione di stima è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp) e sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it (art. 570 c.p.c.).

C/11) – ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE. La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali, né dal verificare lo stato di fatto e di diritto dei beni, anche mediante consultazione del fascicolo dell'esecuzione o sopralluogo richiesto tramite PVP.

C/12) – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE. La liberazione è disciplinata dall'art. 560

c.p.c. Ove l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo o con titolo inopponibile, la liberazione sarà attuata a cura del custode, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende richiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione, o del provvedimento di cui all'art. 586, comma 2, c.p.c., ovvero rinunciarvi; della dichiarazione si darà atto nel verbale di vendita.

C/13) – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO. 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 proprio studio o presso la sala aste del Tribunale (art. 591-bis c.p.c.), salvi i provvedimenti riservati al giudice.

C/14) – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO. L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Enna (art. 582 c.p.c.). In mancanza, le notificazioni e comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

C/15) – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI. Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, sentito il debitore, può sospendere il processo, per una sola volta e 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.

C/16) – RINVIO DELLA VENDITA. 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.

C/17) – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI. Se i creditori su cui gravano gli oneri della pubblicità non provvedono al tempestivo versamento del fondo spese, le pubblicazioni non saranno effettuate. Il loro comportamento omissivo sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura. In caso di omessa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, si applica l'art. 631-bis c.p.c. (estinzione del processo).

C/18) – ESITO NEGATIVO DEL PRESENTE ESPERIMENTO. In caso di infruttuoso esperimento della presente vendita e in mancanza di domande di assegnazione, si procederà a un ulteriore esperimento con riduzione del prezzo base del 25% rispetto a quello del presente avviso, con offerta minima pari al 75% del prezzo così ridotto, ai sensi del punto 30 dell'ordinanza di delega.

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA. Ai sensi degli artt. 490 e 591-bis c.p.c., dell'ordinanza di delega del 4.2.2026 e della circolare del 18.2.2026, il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti.

a) Portale delle Vendite Pubbliche. Pubblicazione, almeno cinquantacinque (55) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), secondo le specifiche tecniche di cui all'art. 161-quater disp. att. c.p.c. Saranno pubblicati, epurati dai riferimenti alla persona del debitore: ordinanza di vendita; perizia di stima; avviso di vendita; planimetrie (ove presenti in perizia); foto dei beni.

b) Astalegale.net S.p.A. Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso, della relazione di

stima, delle planimetrie, foto e altra documentazione utile sul sito www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Seguiranno annunci sui portali www.bakeca.it, www.subito.it, www.idealista.it e www.casa.it e sul "Newspaper Aste" dedicato alle vendite del Tribunale di Enna, in versione digitale.

c) Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. Pubblicazione della medesima documentazione sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. I lotti saranno inseriti nella "Vetrina Immobiliare Permanente" (Astegiudiziarie.it e Reteaste.it) e sarà pubblicato un annuncio sul periodico "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale, in versione digitale.

d) Cartello "VENDESI". Affissione di un cartello con la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.

e) Comunicazione all'eventuale amministratore condominiale. Invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile, ove esistente, per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto della normativa sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode.

Forme di pubblicità non più eseguite (circolare del 18.2.2026):

Mediatori. Per partecipare alla vendita non è necessario avvalersi di mediatori o agenzie e non sono dovuti compensi di mediazione. Il Tribunale non ha conferito alcun mandato a intermediari o agenti immobiliari. Gli unici ausiliari della procedura sono il custode e il professionista delegato, referente della procedura. Eventuali

compensi corrisposti a intermediari restano a carico di chi abbia scelto di avvalersene.

Informazioni. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato e custode o dalla Cancelleria del Tribunale di Enna a chiunque vi abbia interesse.

Clausola di prevalenza. Ove il presente avviso contenga indicazioni in contrasto con la legge o con i provvedimenti del G.E. sopra richiamati, esse si intendono automaticamente modificate, sostituite e derogate dalle norme in tema di esecuzione immobiliare e dai citati provvedimenti.

Il presente avviso sarà depositato nel fascicolo telematico della procedura, appena effettuata la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, a ogni effetto di legge e per consentire al Signor G.E. di verificare lo stato della procedura.

Enna, 24.10.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Santi Mastroianni

Firmato digitalmente da

SANTI MASTROIANNI

SerialNumber = TINIT-MSTSNT69S02C342K
C = IT
Data e ora della firma: 24/10/2026 12:54:04