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. Antonio Calogero Bevilacqua, (c.f. BVLNNC88A01G273J), del Foro di Enna, con studio a Pietraperzia (EN) in Via Santa Croce n. 7 – il quale indica i seguenti recapiti: email antonio@avvbevilacqua.it e pec antonio@pec.avvbevilacqua.it – Professionista delegato alla vendita dal Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna (Dott.ssa Evelia Tricani) nel procedimento esecutivo immobiliare n. 59/2021 R.G.E.I. Tr. Enna, con provvedimento del 06.11.2023 e successivo del 03.04.2026 , a norma dell'art. 490 c.p.c., visi tali provvedimenti del GE,

AVVISA

che **il giorno (martedì) 12.01.2027 alle ore 11:30**, presso la sala aste sita all'interno del Palazzo di Giustizia di Enna, sito in Viale Diaz n. 80 (per gli offerenti con modalità cartacea) ed all'interno del portale internet *www.spazioaste.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 in sala innanzi al Professionista delegato) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, oggetto della stessa pubblicità prevista per il presente avviso ed a cui si rinvia; anche riguardo alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati, nella citata perizia, dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, meglio esplicitate *infra*).

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.

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; 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione deibeni.

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 1958, 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 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 composto da un'unica **UNITÀ IMMOBILIARE:**

Intera proprietà della casa di abitazione sita alla Via Roma n. 20 nel comune di Troina (EN), identificato al foglio 37 particella 1831 sub 1, categoria A/5, con destinazione d'uso residenziale, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale pari a 130,00 m2, totale escluse aree scoperte 127

Disponibilità del bene: l'immobile risulta abitato ed in discrete condizioni. Non risultano dovuti oneri condominiali.

Valore immobili (art. 568 c.p.c.): € 39.285,00 (Euro trentanovemiladuecentoottantacinque/00).
Prezzo base: € 16.573,00 (Euro sedicimilacinquecentosettantatre/00).
Offerta minima: € 12.430,00 (Euro dodicimilaquattrocentotrenta/00), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: almeno 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo, in caso di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/00).

Si precisa che, in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

èconsentito l'inserimento di importi con decimali.

* * *

La visita del suddetto immobile da parte degli interessati dovrà avvenire previa prenotazionepresso 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 anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- 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.spazioaste.it); il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo *http://pst.giustizia.it*), sezione "*documentazione*", sottosezione "*Portale delle Vendite Pubbliche*"; **le offerte di acquisto dovranno essere depositate,** con le modalità sotto indicate**, entro le ore 11:00 del giorno 11.01.2027 (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, ovverosia 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, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

formalità di cui all'art. 13,co. 4, D.M. n. 32/2015);

- l'offerente, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. **IT75A0326822300052136399670**, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato ad "Astalegale.net S.p.A." (gestore della vendita telematica) ed opportunamente oscurato mediante sistemi informatici; il bonifico dovrà riportare la seguente causale **"*Proc. Esec. n. 59/2021 R.G.E.I. Tr. Enna, lotto unico, versamento cauzione*"** e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza dì vendita (si consiglia, quindi, di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima rispetto al giorno fissato per l'udienza di vendita); qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"* consultabile seguendo le indicazioni sopra riportate e, cioè, accedendo al Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo *http://pst.giustizia.it*, sezione "*documentazione*", sottosezione "*Portale delle Vendite Pubbliche*"), salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; **il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta** (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- **l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito** (al netto degli eventuali oneri bancari), in caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, ai soggetti offerenti non aggiudicatari (tale restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione); **non sarà restituito**, invece, all'offerente aggiudicatario in caso di rifiuto dell'acquisto, ovvero in caso di mancato saldo del prezzo entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione;

- **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;

- il presentatore dovrà coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatte salve le ipotesi previste per legge;

- **l'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo basa d'asta (quindi non deve essere inferiore **all'offerta minima** sopra indicata) o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

- **l'offerta sarà considerata inammissibile** qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente dedicato;

- nei casi **programmati di mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea;

- nei casi di **mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia **non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità – e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita – l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

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 alla scadenza fissata.

Per ricevere assistenza sulla presentazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare un'email all'indirizzo *garaimmobiliare@astalegale.net* o contattare il call center al n. 848 780 013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

a) dati dell'offerente: 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 è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - in alternativa, può essere 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura ("*Tribunale di Enna*");

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura ("*2021 n. 59*");

d) il numero o altro dato identificativo del lotto ("*Lotto unico*");

e) la descrizione del bene;

f) il Referente della procedura (ossia il sottoscritto Professionista delegato, *Avv. Antonio Calogero Bevilacqua*);

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita ("*giorno 12.01.27 alle ore 11:30*");

h) il prezzo offerto (che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base), nonché 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 potrebbe essere presa in considerazione per l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che potrebbe essere presa in considerazione per l'individuazione della migliore offerta);

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

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto;

n) 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;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

p) l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

q) se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale della famiglia e, se il regime è quello della comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge dell'offerente (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);

r) se il soggetto offerente intende avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

definitiva, come previsto dall'art. 585 cpc.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI (IN FORMATO "PDF" O "PDF.P7M"):

A) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società;

B) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto intestato ad "Astalegale.net S.p.A." (gestore della vendita telematica), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

C) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

D) 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;

E) 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;

F) 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; dovrà, inoltre, essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

G) 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 digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure del soggetto titolare della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*;

H) se il soggetto offerente intende usufruire delle agevolazione previste dalla normativa di riferimento, 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).

OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- l'offerta in forma cartacea deve essere depositata presso lo studio del sottoscritto delegato sito a Pietraperzia, Via Santa Croce n. 7, con le modalità sotto indicate, **entro il termine finale delle ore 11:00 del giorno 11.01.2027 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita);**

- l'offerta può essere presentata dalle ore 9:00 alle ore 13:00, dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi, fino al suddetto termine finale;

- **l'offerta deve essere inserita 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 èstata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta;

- l'offerente, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Trib. Enna RGEI n. 59/2021 Avv. A.C. Bevilacqua";

- l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo,** con apposizione di marca da bollo di € 16,00 sull'offerta (si veda meglio *infra* a pag. 12), salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; **il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta** (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- **l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito** (al netto degli eventuali oneri bancari), in caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, ai soggetti offerenti non aggiudicatari (tale restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione); **non sarà restituito**, invece, all'offerente aggiudicatario in caso di rifiuto dell'acquisto, ovvero in caso di mancato saldo del prezzo entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- **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;

- **l'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo basa d'asta (quindi non deve essere inferiore **all'offerta minima** sopra indicata) o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

- **l'offerta sarà considerata inammissibile** qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non abbia potuto riscuotere, per cause allo stesso non imputabili, l'assegno circolare e, quindi, non sia avvenuto l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

a) l'offerta deve essere redatta in carta semplice;

b) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente (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);

c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (*"Tribunale di Enna"*);

d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (*"2021 n. 59"*);

e) il numero o altro dato identificativo del lotto (*"Lotto Unico"*);

f) la descrizione del bene;

g) il Referente della procedura (ossia il sottoscritto Professionista delegato, *"Avv. Antonio Calogero Bevilacqua*");

h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (*"giorno 12.01.2027 alle ore 11:30"*);

i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, nonché 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 potrebbe essere presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che potrebbe essere valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

k) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Enna ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. Att. Cpc;

l) l'eventuale indirizzo della casella di posta elettronica certificata ed il recapito di telefonia mobile ove l'offerente intende ricevere le comunicazioni previste;

m) l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

n) <u>se l'offerente è coniugato</u>, il regime patrimoniale della famiglia e, se il regime è quello della comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge dell'offerente (per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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);

o) se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

p) 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;

q) se il soggetto offerente intende avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 cpc.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

A. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente o del legale rappresentante della società;

B. la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione;

C. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

D. 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;

E. 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;

F. in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata 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; dovrà, inoltre, essere prodotto (all'udienza) certificato della C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferitiall'offerente in udienza;

G. 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;

H. se il soggetto offerente intende usufruire delle agevolazione previste dalla normativa di riferimento, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

***

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E PAGAMENTO DEL BOLLO SIA IN CASO DI PRESENTAZIONE TELEMATICA SIA IN CASO DI PRESENTAZIONE CARTACEA DELL'OFFERTA

Cauzione in caso di presentazione telematica dell'offerta:

- l'offerente dovrà **versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari, almeno, al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico sul conto corrente bancario n. **IT75A0326822300052136399670**, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato ad "Astalegale.net S.p.A.";

- il bonifico di cui al punto precedente dovrà riportare la seguente **causale "*Trib. Enna RGEI n. 59/2021 versamento cauzione*"** e dovrà essere effettuato, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita (quindi dovrà essere effettuato almeno cinque giorni prima); qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- l'importo versato a titolo di cauzione (come già ampiamente detto in precedenza) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario, ovvero in caso di mancato saldo del prezzo entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Cauzione in caso di presentazione cartacea dell'offerta:

- l'offerente dovrà **versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari, almeno, al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "***Trib. Enna RGEI n. 59/2021 Avv. A.C. Bevilacqua"***;

- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non abbia potuto riscuotere, per cause allo stesso non imputabili, l'assegno circolare e, quindi, non sia avvenuto l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- l'importo versato a titolo di cauzione (come già ampiamente detto in precedenza) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario, ovvero in caso di mancato saldo del prezzo entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Bolli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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), 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*", per le offerte cartacee con marca da bollo apposta sull'offerta;

- Il mancato pagamento del bollo non determina inammissibilità dell'offerta.

* * *

UDIENZA DI VENDITA, EVENTUALE GARA E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati **il giorno (martedì) 12.01.2027 alle ore 11:30**, presso la sala aste del Palazzo di Giustizia di Enna, sito in Viale Diaz n. 80, con modalità sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala 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. Il sottoscritto Professionista delegato provvederà in quella sede al vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

In presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet "www.spazioaste.it", accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita (solitamente dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni), sulla casella di posta elettronica certificata o sulla *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.

La partecipazione degli offerenti con modalità cartacea all'udienza di vendita avverrà mediante comparizione personale nell'ora, nel giorno e nel luogo sopra indicati avanti al sottoscritto Professionista delegato.

NELL'IPOTESI DI UN'UNICA OFFERTA VALIDA:

se l'offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato (cioè se è di importo pari o superiore ad € € 16.573,00) si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- **se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base (c.d. "Offerta Minima"), ma comunque inferiore rispetto atale prezzo base** (cioè se è di importo compreso fra € 12.430,00 ed € 16.572,99),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore istante.

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:

- prima di procedere alla gara il sottoscritto professionista delegato provvederà all'apertura delle buste ed al vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute;
- alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte saranno ritenute valide;
- in caso di pluralità di offerte telematiche e/o cartacee valide si procederà con gara tra gli offerenti (ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno), con modalità sincrona mista, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo), con aggiudicazione al maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

  i) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;

  ii) per le offerte depositate con modalità telematica il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta di avvenuta consegna;

- nel caso in cui il criterio del momento in cui è stata depositata l'offerta non dovesse risultare dirimente ai fini dell'aggiudicazione, si guarderà ai seguenti altri criteri, già indicati in ordine di prevalenza:

  a) maggior importo della cauzione versata;

  b) a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;

- ogni partecipante alla gara potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- gli offerenti per via telematica potranno formulare le offerte in aumento esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, come sopra specificato, mentre gli offerenti per via cartacea potranno formulare le offerte in aumento comparendo personalmente avanti al sottoscritto professionista delegato;
- il sottoscritto Professionista delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. cpc.; in virtù di ciò, il sottoscritto professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione, se presente;

- nel corso di tale gara, il rilancio minimo è di € 500,00 (euro cinquecento/00) e ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente;

- la gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 1 minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida;

- esperita la gara, il sottoscritto Professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale;

- in caso di mancanza di offerte ricevibili, ovvero nel caso in cui (come già evidenziato) le offerte non raggiungano l'importo del prezzo base, il Professionista Delegato provvederà sulle eventuali istanzedi assegnazione ritualmente presentate.

RESTITUZIONE IMPORTO VERSATO A TITOLO DI CAUZIONE:

- in caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ovvero su quello che l'offerente sarà chiamato ad indicare. Allo stesso modo si procederà nel caso in cui l'offerta dovesse essere ritenuta non ammissibile ovvero non efficace.

ONERI IN CAPO ALL'AGGIUDICATARIO:

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico sul conto corrente della procedura ovvero mediante assegno circolare o vaglia postale equivalente intestato alla procedura, ovvero, infine, secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993 (nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito), **il saldo del 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 ulteriore somma pari al 20% del** prezzo di aggiudicazione, 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 del connesso rimborso delle spese generali). **L'indicato ammontare delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione) è meramente indicativo e non è inderogabile**, per cui, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

integrarla nella misura comunicatagli dal Professionista delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Se il saldo del prezzo e gli ulteriori oneri appena enunciati non verranno depositati 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.

L'eventuale liberazione dell'immobile è a carico dell'aggiudicatario, il quale procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo o con titolo inopponibile alla procedura, con spese a carico di esso 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.

* * *

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.

* * *

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.

* * *

La partecipazione alla vendita presuppone e implica:

- l'avvenuta lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impiantialle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

* * *

PUBBLICITÀ

Della presente vendita sarà data pubblicità, a cura del sottoscritto professionista delegato anche con l'ausilio di Asta Legale (Gestore della vendita telematica) e di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e con spese che saranno poste a carico del creditore procedente, tramite pubblicazione, da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, degli atti indicati nell'ordinanza di delega del sig. G.E. del 06.11.2023 e nella circolare sulle vendite del 18.02.2026 da effettuarsi,

almeno 55 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche (*https://portalevenditepubbliche.giustizia.it*);

almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte:

- sui siti internet *www.astalegale.net*, *www.bakeka.it*, *www.casa.it*, *www.subito.it* e *www.idealista.it* oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- mediante affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile ed i recapiti del custode.

* * *

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita dal sottoscritto Professionista delegato presso il suo studio sito a Pietraperzia, in Via Santa croce n. 7; cell. 3289813240; tel. 0934461792

Enna, 30.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Calogero Bevilacqua

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009