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. NUNZIO NOTO

PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. SANTI MASTROIANNI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avv. Santi Mastroianni, con studio in Enna, Via Giuseppe Marchese n. 2, delegato dal Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna per **l'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2001 R.G.E.I. (CON RIUNITA LA N. 52/2003 R.G.E.I.)**, giusta ordinanza di delega dell'1.9.2020 e giuste successive ordinanze di delega del 14.2.2022 e del 12.5.2023, nonché giusti provvedimenti del 16.3.2024, del 28.7.2025 e del 22.4.2026, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato, avvisa che, a seguito dell'esito negativo dell'ultimo tentativo di vendita del 25.2.2026 e della rimessione degli atti al G.E., Quest'ultimo ha disposto un ulteriore esperimento di vendita con ribasso del prezzo base di **1/4 rispetto alla precedente vendita tenutasi con esito negativo**.

AVVISA

che il giorno 27 GENNAIO 2027, alle ore 09:30, presso il Tribunale di Enna, piano terra, aula adibita alle vendite per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale 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) **in tre lotti degli immobili qui di seguito descritti.**

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".

DESCRIZIONE LOTTI

PREZZO BASE / OFFERTA MINIMA / AUMENTO

Lotto UNO, così succintamente descritto:

"*LOCALE COMMERCIALE UBICATO IN BARRAFRANCA, VIALE DEL CIMITERO S.N.C., ADIBITO AD ESPOSIZIONE, DI SUPERFICIE CATASTALE PARI A 125 MQ. ED ALTEZZA INTERNA DI 3,00 METRI (POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO COSTITUITO DA DUE PIANI), MEGLIO CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI BARRAFRANCA, FOGLIO 29, PARTICELLE 454 SUB. 2, CATEGORIA C/1, CLASSE 1, CONSISTENZA 192 MQ., RENDITA EURO 2052,61, VIALE DEL CIMITERO S.N.C., PIANO T (CORPO A) NONCHÉ ALLOGGIO SITO IN BARRAFRANCA, VIALE DEL CIMITERO S.N.C., DELLA SUPERFICIE CATASTALE PARI A 61 MQ. E ALTEZZA INTERNA NETTA PARI A 2,80 M. (UBICATO AL PRIMO PIANO DELLO STESSO EDIFICIO, ACCESSIBILE ATTRAVERSO DUE SCALE ESTERNE POSTE RISPETTIVAMENTE UNA SUL FRONTE E L'ALTRA SUL RETRO DEL FABBRICATO), MEGLIO CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI BARRAFRANCA, FOGLIO 29, PARTICELLA 454 SUB. 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 2,5 VANI, RENDITA EURO 90,13, VIALE DEL CIMITERO S.N.C., PIANO 1 (CORPO B), CON CORTE ESCLUSIVA AL SERVIZIO DI DETTO ALLOGGIO (UBICATA SUL RETRO DEL FABBRICATO), DI SUPERFICIE CATASTALE PARI A 245 MQ. (E COMUNICANTE CON L'ABITAZIONE ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO UNA SCALA ESTERNA), MEGLIO CENSITA IN CATASTO, COMUNE DI BARRAFRANCA, FOGLIO 29, PARTICELLA 946, ENTE URBANO (CORPO B1)*".

In esecuzione del provvedimento del G.E. che ha disposto nuovo tentativo di vendita con ribasso di 1/4 rispetto al precedente esperimento negativo, è fissato:

PREZZO BASE: EURO 21.416,75

OFFERTA MINIMA: EURO 16.062,56

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 1.000,00

Precisazioni e avvertenze sul lotto UNO

Si precisa che il locale commerciale è accessibile dalla strada attraverso la corte comune meglio censita al foglio 29, particella 454 sub. 1. Si segnala che si verte in tema di opera del tutto abusiva, in quanto realizzata in assenza di concessione edilizia. Si specifica, ancora, che esiste soltanto un'istanza di sanatoria edilizia presentata ai sensi della legge n. 47/1985. Si avverte che, tuttavia, tale istanza presenta errori che occorre rettificare, come meglio precisato a pagina 4 della CTU redatta dall'Ing. Claudio Caruso in data 28.10.2019. Si precisa, altresì, che, al fine di completare l'istruttoria della pratica di condono, il Comune ha richiesto in data 2.4.2013 una integrazione documentale, senza però avere nessun riscontro. Qualsiasi onere e spesa per regolarizzare il lotto dal punto di vista edilizio e urbanistico (incluse eventuali necessarie demolizioni dei manufatti abusivi) resterà a totale carico dell'aggiudicatario, evenienza della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Lotto DUE così succintamente descritto:

"*APPEZZAMENTO DI TERRENO, SITO IN AGRO DI BARRAFRANCA, CONTRADA SAN GIOVANNI, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 41.10, PER QUANTO IN EFFETTI MISURA E PER COME IN EFFETTI SI TROVA, MEGLIO CENSITO NEL NCT DEL COMUNE DI BARRAFRANCA, AL FOGLIO 29, MAPPALI 33 (ARE 12.50), 39 (ARE 7.10) E 364 (ARE 21.50)*".

In esecuzione del provvedimento del G.E., è fissato:

PREZZO BASE: EURO 4.508,79

OFFERTA MINIMA: EURO 3.381,59

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 500,00

Precisazioni e avvertenze sul lotto DUE

Si precisa che le particelle sono contigue, si presentano in stato di abbandono e risultano interessate da un evidente scavo di sbancamento.

Lotto TRE così succintamente descritto:

"*APPEZZAMENTO DI TERRENO, SITO IN AGRO DI BARRAFRANCA, CONTRADA SAN GIOVANNI, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 13.84, PER QUANTO IN EFFETTI MISURA E PER COME IN EFFETTI SI TROVA, MEGLIO CENSITO NEL NCT DEL COMUNE DI BARRAFRANCA, AL FOGLIO 29, MAPPALE 379 (ARE 13.84)*".

In esecuzione del provvedimento del G.E., è fissato:

PREZZO BASE: EURO 5.636,00

OFFERTA MINIMA: EURO 4.227,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 500,00

Precisazioni e avvertenze sul lotto TRE

Si precisa che detto appezzamento, poco distante dal lotto DUE, rimane interessato per una metà da un'area di stoccaggio materiali per l'edilizia in parte protetta mediante una tettoia d'acciaio e da una fatiscente struttura in legno che versa in precarie condizioni statiche (opere queste difficilmente sanabili a dire del CTU, Ing. Paolo Selis, e quindi da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario). Si precisa che l'altra metà risulta interessata da un giardino dove si nota la presenza di alcuni alberi di frutta e di ulivo. Si precisa che, all'interno della particella 379, insiste pure un piccolo fabbricato in muratura (difficilmente sanabile a dire del CTU, Ing. Paolo Selis, e quindi da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario). Qualsiasi onere e spesa per regolarizzare il lotto dal punto di vista edilizio e urbanistico (incluse eventuali necessarie demolizioni dei manufatti abusivi) resterà a totale carico

dell'aggiudicatario, evenienza della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Attestazione di prestazione energetica

Avvisa che è agli atti della procedura l'attestato di prestazione energetica, redatto dall'Ing. Claudio Caruso, per il sopra citato lotto UNO.

Stato di possesso

Il bene in questione risulta in custodia all'Avv. Santi Mastroianni e nel possesso della parte debitrice.

Rinvio all'elaborato peritale

Per quanto concerne la esatta individuazione e natura dei beni, la conformità edilizia degli stessi, gli abusi (sanabili e non), le difformità e quanto necessario per ottenere l'eventuale regolarizzazione alla vigente normativa edilizia e urbanistica, le strade di accesso al compendio pignorato, ossia ai tre lotti, l'indicazione e la valutazione di ogni lotto e per quanto altro ritenuto utile o necessario, si rimanda, per maggiore completezza, alla CTU dell'Ing. Claudio Caruso (per il lotto UNO), datata 28.10.2019, ed alla CTU dell'Ing. Paolo Selis (per i lotti DUE e TRE), datata 14.6.2004, come versate agli atti della procedura.

I beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima, reperibili sul Portale delle vendite pubbliche - PVP, nonché sui siti internet di pubblicità della vendita, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode giudiziario

È stato nominato custode degli immobili pignorati il già menzionato 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 e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp).

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

A/1) Operazioni preliminari per i soli offerenti con modalità telematiche

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. b), n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica reperibile sul già menzionato Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;
4. presa visione del Manuale delle modalità operative dei servizi, di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore della vendita telematica.

Il Presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

A/2) Modalità di trasmissione dell'offerta

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato cartaceo; oppure
- con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 11:00 del giorno 26.01.2027, primo giorno lavorativo antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà. Sulla busta dovranno 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; nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", **entro le ore 11:00 del giorno 26.01.2027**, primo giorno lavorativo antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto, 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, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, 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, comma 4, e dell'art. 13 del 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.

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente; pertanto, non saranno accettati reclami se, per

un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato. Per evitare il mancato completamento dell'operazione di trasmissione della busta telematica o della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A/3) Contenuto dell'offerta cartacea

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a euro 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri, con produzione di certificato CCIAA in corso di validità;
- i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione:

  a) del prezzo offerto, **che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita**;

  b) dell'entità della cauzione prestata, pari almeno al 10% del prezzo offerto;

  c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori,

pagamento che dovrà comunque avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A/4) Contenuto dell'offerta telematica

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a euro 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori con allegata preventiva autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è una società, i dati della società e i poteri del sottoscrittore con allegato certificato CCIAA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, **che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita**;
- l'entità della cauzione prestata, non inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché data, orario e CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione;
- le forme e i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, da eseguirsi entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile.

  L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio

"Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel Manuale utente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o **se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita** o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

A/5) Allegati all'offerta cartacea e modalità di versamento della cauzione

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) intestato al numero della procedura esecutiva (**E.I. n. 45/2001 Trib. Enna**), se possibile seguito dal nominativo di uno dei debitori, a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto e non del prezzo base.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata la copia del certificato CCIAA aggiornato a non più di dieci giorni. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

A/6) Allegati all'offerta telematica e modalità di versamento della cauzione

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto di una società, copia del certificato CCIAA aggiornato a non più di dieci giorni;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione, con indicazione del CRO.

  Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente numero **IT75A0326822300052136399670**, intestato al gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET S.P.A.**, con causale: **"Versamento cauzione – Lotto n. ____ Proc. Esec. N. 45/2001 TRIB. ENNA"**.

  ATTENZIONE: la cauzione dovrà essere versata sul conto corrente almeno cinque giorni prima della data stabilita per la vendita telematica.

  LA VENDITA AVRÀ LUOGO PRESSO LA SALA ADIBITA ALLE VENDITE DEL TRIBUNALE DI ENNA SITA AL PIANO TERRA.

  A/7) Irrevocabilità dell'offerta

  Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., 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. Per gli

offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

A/8) Comunicazione di preavviso agli offerenti telematici

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

A/9) Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista

Le offerte e lo svolgimento delle aste sono stabiliti con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26.2.2015 n. 32, artt. 12 e seguenti, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite.

Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato terrà conto dell'entità del

prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A/10) Restituzione della cauzione agli offerenti non divenuti aggiudicatari

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta. A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di cinque giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita.

A/11) Termine per il versamento del saldo del prezzo

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 90 giorni dall'aggiudicazione.

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

B/1)

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 20% dell'importo di aggiudicazione, dovrà essere versato mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B/2)

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri

fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, comma 7, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Con riguardo a tali formalità, si dà atto che il Tribunale di Enna ha disposto che la consegna del modello F23 per la registrazione del decreto di trasferimento presso l'Agenzia delle Entrate debba essere effettuata direttamente dal Professionista Delegato, senza ulteriore passaggio alla Cancelleria.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C/1) Condizioni generali

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.

C/2) Garanzia per vizi o mancanza di qualità

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 c.c. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali

vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

C/3) La conformità edilizia e urbanistica

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per il presente avviso.

C/4) La conformità catastale

L'attestazione di cui all'art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

C/5) Il certificato di agibilità

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

C/6) Eventuali violazioni della normativa urbanistico-edilizia

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli

abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario avrà 120 giorni di tempo dalla data del decreto di trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6°, della Legge 47/1985.

C/7) Destinazione urbanistica dei terreni

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale. Si precisa che, giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13.10.2003 dal Comune di Barrafranca, il terreno censito al foglio 29, particelle 33 e 39 ricade in zona "E", quello censito al foglio 29, particella 364 ricade parte in zona "E" e parte in zona "VR" (verde di rispetto), quello censito al foglio 29, particella 379 ricade parte in zona "B" di completamento, parte in zona "VR" e parte in strada di piano nonché quello censito al foglio 29, particella 454 ricade in zona "C2".

C/8) Conformità degli impianti

Si informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale.

C/9) Certificazione energetica

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale.

C/10) Cancellazione dei gravami

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

C/11) Sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita è disponibile per la consultazione sui portali e siti internet indicati nella successiva Sezione D).

C/12) Accertamenti a carico dell'offerente

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali né dal visionare direttamente lo stato di fatto e di diritto del bene immobile anche mediante la consultazione del fascicolo dell'esecuzione ovvero mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario.

C/13) Liberazione dell'immobile

La liberazione del lotto è a carico dell'aggiudicatario, che potrà avvalersi dell'eventuale collaborazione del Custode Giudiziario. Conseguentemente, l'aggiudicatario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico di detto aggiudicatario.

C/14) Competenze del professionista delegato

Si informa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti 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 ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.

C/15) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente

Nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria.

C/16) Sospensione della procedura su istanza delle parti

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 nel caso di vendita senza incanto.

C/17) Rinvio della vendita

In base al disposto 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.

C/18) Mancato pagamento delle pubblicazioni

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura.

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi del provvedimento integrativo dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. per la pubblicità delle vendite ex art. 490 c.p.c., emesso dai Giudici

dell'Esecuzione del Tribunale di Enna in data 18.2.2026, per ciascun esperimento di vendita dovranno essere incluse le seguenti forme di pubblicità:

1. **pubblicazione, a cura del professionista delegato, almeno cinquantacinque (55) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, sul Portale delle Vendite Pubbliche**, in conformità alle specifiche tecniche ministeriali, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima epurata dai riferimenti alla persona dell'esecutato, dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurato dai riferimenti alla persona del debitore esecutato, della planimetria del bene immobile ove sussistente in perizia e delle foto del bene posto in vendita;
2. **pubblicazione, a cura di Astalegale.net S.p.A., almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**, dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, delle foto e di altra documentazione utile relativa all'immobile, sul sito internet **www.astalegale.net**. La Società provvederà altresì a pubblicare un annuncio di vendita sui portali immobiliari **www.bakeca.it, www.subito.it, www.idealista.it e www.casa.it**, nonché un annuncio di vendita sul "**Newspaper Aste**" dedicato alle vendite del Tribunale di Enna in versione digitale;
3. **pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**, dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, delle foto e di altra documentazione utile

relativa all'immobile, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**. La Società avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "**Vetrina Immobiliare Permanente**" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it e di pubblicare un annuncio di vendita sul periodico "**Aste Giudiziarie**" - Edizione Nazionale in versione digitale;

4. **affissione di un cartello "VENDESI"**, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;
5. **invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile** (se presente) per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

   Il professionista delegato avrà cura di richiedere i servizi pubblicitari alle Società incaricate almeno sessantacinque (65) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, indicando i servizi da svolgere e fornendo i documenti da pubblicare su internet ed i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura.

   Il professionista delegato dovrà inoltre trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso.

   Il professionista delegato dovrà verificare la correttezza degli adempimenti pubblicitari, richiedendo per tempo alle società eventuali modifiche da effettuare, nonché inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno

successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, specificando in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Si precisa che i pagamenti relativi alle spese del gestore della vendita telematica ed ai servizi di pubblicità dovranno essere effettuati al momento dell'emissione della fattura e che, a tal fine, dovranno essere forniti i relativi documenti giustificativi di spesa; a tal fine il provvedimento del Tribunale autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Si avverte altresì che l'art. 631-bis c.p.c., come richiamato dal provvedimento integrativo del Tribunale di Enna, dispone che l'omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo comporta l'estinzione della procedura.

Restano ferme le altre condizioni della vendita già stabilite dai provvedimenti di delega, in quanto compatibili con il presente avviso e con il citato provvedimento integrativo sulla pubblicità.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato alla vendita o dalla Cancelleria del Tribunale di Enna a chiunque vi abbia interesse, fermo restando che non verranno date indicazioni o notizie per telefono.

Ove il presente avviso contenesse indicazioni in contrasto con la legge o con i provvedimenti del Signor G.E., dette indicazioni dovranno intendersi automaticamente modificate, sostituite e derogate dalle norme in tema di esecuzione immobiliare e dai citati provvedimenti giudiziali.

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 10:30:46