Tribunale di Enna

Esecuzione immobiliare n. 61/2025 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA II° ESPERIMENTO DI VENDITA

L'avv. Marzia Bevilacqua, con studio in Barrafranca (EN), Via Ciulla n. 162, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale Dott. Nunzio Noto, giusta ordinanza del 28.01.2026, il cui contenuto è da intendersi qui di seguito integralmente ripetuto e trascritto, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c. ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e viste le disposizioni della L.132/2015,

AVVISA CHE IL GIORNO 2 febbraio 2027
ALLE ORE 10:30 LOTTO 1 - LOTTO 2
ALLE ORE 11:00 LOTTO 3

si procederà alla vendita telematica con modalità sincrona mista dei beni immobili appresso descritti, pignorati nella procedura esecutiva intestata, costituiti da n. 3 lotti siti nel Comune di Valguarnera Caropepe (EN), alla Via Niccolò Tommaseo, e precisamente:

LOTTO 1: Piena proprietà in comunione legale dell'unità immobiliare con destinazione abitativa, sita in Valguarnera Caropepe (En), Via Niccolò Tommaseo 45. Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al **foglio 11, particella 229, sub 1**, categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vano, rendita catastale € 12,39. L'immobile confina con la via Niccolò Tommaseo, la via San Cristoforo e l'unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 4.

Immobile meglio descritto e rappresentato nella consulenza tecnica e relativi allegati, redatta dall'Ing. Saverio Cuci del 14.11.2025 a cui espressamente si rimanda.

- **Prezzo base: € 5.985,00**
- **Offerta minima**: **€ 4.488,75**
- **Le offerte in aumento,** nel caso di gara tra più offerenti, non inferiori ad **€ 500,00.**

Il prezzo base è stato determinato applicando una riduzione del 25% rispetto al prezzo base del precedente esperimento di vendita, conformemente all'ordinanza di delega.

LOTTO 2: Piena proprietà in comunione legale dell'unità immobiliare con destinazione autorimessa, sita in Valguarnera Caropepe (En), Via Niccolò Tommaseo snc . Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al **foglio 11, particella 229, sub 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita catastale € 35,64. L'immobile confina con la via Niccolò Tommaseo e con le unità immobiliari identificate catastalmente con i subalterni, 4, 5.

L'immobile, per come accertato dall'Ing. Saverio Cuci nella sua perizia di stima del 14.11.2025, presenta piccole difformità già accertate in perizia di cui sono stati indicati i costi e le modalità per procedere alle relative sanatorie. Per ogni ulteriore informazione ci si riporta alla perizia di stima e ai documenti allegati redatta dall'Ing. Saverio Cuci del 14.11.2025 depositata agli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 61/2025 R.G.E.I. del Tribunale di Enna.

- **Prezzo base: € 2.461,05**
- **Offerta minima**: **€ 1.845,79**
- **Le offerte in aumento,** nel caso di gara tra più offerenti, non inferiori ad **€ 500,00.**

Il prezzo base è stato determinato applicando una riduzione del 25% rispetto al prezzo base del precedente esperimento di vendita, conformemente all'ordinanza di delega.

LOTTO 3: Piena proprietà in comunione legale dell'unità immobiliare con destinazione abitativa, sita in Valguarnera Caropepe (En), Via Niccolò Tommaseo 43. Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al **foglio 11, particella 229 sub 4**, categoria A/5, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 50,35. L'immobile confina con la via Niccolò Tommaseo, la via San Cristoforo e l'unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 5.

Piena proprietà in comunione legale dell'unità immobiliare con destinazione abitativa, sita in Valguarnera Caropepe (En), Via Niccolò Tommaseo 41 . Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valguarnera Caropepe al **foglio 11, particella 229 sub 5**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 99,93. L'immobile confina con la via Niccolò Tommaseo e l'unità immobiliare identificata catastalmente con il subalterno 4.

Gli immobili sopra descritti come LOTTO 3, anche se catastalmente censiti con due distinti subalterni (sub 4 e sub 5), costituiscono funzionalmente un'unica unità immobiliare, come attestato dall'Ing. Saverio Cuci nella perizia di stima del 14.11.2025 a cui espressamente si rimanda. Gli immobili, per come accertato dall'Ing. Saverio Cuci nella sua perizia di stima del 14.11.2025, presentano piccole difformità già accertate in perizia di cui sono stati indicati i costi e le modalità per procedere alle relative sanatorie. Per ogni ulteriore informazione ci si riporta alla perizia di stima e ai documenti allegati redatta dall'Ing. Saverio Cuci del 14.11.2025 depositata agli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 61/2025 R.G.E.I. del Tribunale di Enna.

- **Prezzo base: € 47.365,32**
- **Offerta minima**: **€ 35.523,99**
- **Le offerte in aumento,** nel caso di gara tra più offerenti, non inferiori ad **€ 1.000,00.**

Il prezzo base è stato determinato applicando una riduzione del 25% rispetto al prezzo base del precedente esperimento di vendita, conformemente all'ordinanza di delega.

Si avverte che l'Ufficio nonché il professionista delegato, si riservano di non far luogo all'aggiudicazione:

- nel caso di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, così come descritti nell'elaborato peritale del 14.11.2025, che deve essere consultato dall'acquirente ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili. La predetta relazione di stima, nonché l'Ordinanza di vendita e il presente avviso, sono reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (https:// pvp.giustizia.it/pvp; www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nonché sui seguenti siti internet: www.astalegale.net, www.bakeca.it, www.casa.it, www.subito.it, www.idealista.it, oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net., sul sito internet www.astegiudiziarie.it; sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it**,** sul periodico "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale in versione digitale, ed alle quali, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere e natura (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Custode degli immobili è il sottoscritto professionista delegato, con studio in Barrafranca Via Ciulla n. 162, tel. e fax 0934/465556 – 334/9624948; pec: marzia.bevilacqua@avvocatienna.legalmail.it.

Gli interessati potranno visionare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario che provvederà ad accompagnare i medesimi presso l'immobile pignorato. La richiesta di visita dell'immobile dovrà necessariamente avvenire previa prenotazione presso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- potranno presentare, a pena di irricevibilità, l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. L'offerta deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro e non oltre le ore 11:00 del 1 febbraio 2027** (giorno precedente a quello fissato per la gara).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo le modalità in seguito indicate. Si precisa che nel caso di offerta con modalità telematica, il versamento della cauzione tramite bonifico bancario, dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della data stabilita per il deposito dell'offerta, e comunque in tempo utile affinché l'accredito della somma abbia luogo entro e non oltre il momento dell'apertura delle buste.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto nei limiti di legge in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dagli offerenti non resisi aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. **Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile** (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) **e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge**.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace:

- **se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista;**
- **se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato;**
- **se l'offerente presterà cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo da lui offerto.**

In caso di aggiudicazione il pagamento del saldo prezzo, nonché le somme necessarie per le spese di trasferimento del bene, dovrà avvenire **entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione,** pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita dell'importo versato a titolo di cauzione. Ammontare delle

spese che il professionista quantificherà e comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 11:00 del 1 febbraio 2027,** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in Barrafranca Via Ciulla n. 162. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

La busta dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, redatta in carta semplice munita di marca da bollo di € 16,00 con l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita;

- un assegno circolare non trasferibile intestato a **"*Tribunale di Enna – Proc. Esecutiva n. 61/2025 R.G.Es.- delegato Avv. Marzia Bevilacqua*"**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società.

L'offerta di acquisto dovrà riportare, tra l'altro:

= cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dell'offerente, nonché il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minore, interdetto o inabilitato andranno allegati copia dei documenti d'identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione; nonché la eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri e dovrà essere prodotto in 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. Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta;

= 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 del bene;

= l'indicazione del referente o del delegato alla procedura;

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

= il prezzo offerto;

= il termine per il versamento del saldo prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

= l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

= l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

= richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") o altre agevolazioni inerenti il bene posto in vendita;

= l'offerente dovrà altresì dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Enna; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Enna (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

= ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti sopra indicati con indicazione dell'offerente autorizzato ad effettuare i rilanci in caso di gara.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata **entro e non oltre le ore 11:00 del 1 febbraio 2027**, personalmente ovvero a mezzo 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, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, a mezzo la piattaforma **ASTETELEMATICHE.IT.**
Per la modalità di invio dell'offerta telematica si rinvia al "Manuale utente per l'invio dell'offerta", reperibile al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_l.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

L'offerta si intenderà 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, 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario con causale "*Proc. Es. n. 61/2025 R.G.Es. Tribunale di Enna, - versamento cauzione*", da effettuarsi **almeno 5 giorni prima della data stabilita per il deposito dell'offerta fissata per le ore 11:00 del 1 febbraio 2027**, su conto corrente intestato al gestore della vendita telematica ed opportunamente oscurato mediante sistemi informatici, al seguente **IBAN: IT93B0326822300052849400440**, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione.

Il presentatore dovrà coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da Casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare ai sensi dell'art. 12, co. 1 e 2, del DM 32/2015:

= i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva;

= 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 del bene;

= l'indicazione del referente della procedura;

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

= il prezzo offerto;

= il termine per il versamento del saldo prezzo, a pena di inefficacia, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

= l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10 % del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

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

= il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico relativo alla cauzione;

= 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;

= l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);

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

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

f) fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante della società.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, fermo restando che il mancato versamento non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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, D.M. 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, D.M. 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.

LUOGO E CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

L'esame delle offerte di acquisto presentate sia in forma cartacea che con modalità telematica, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime se presentate in misura superiore ad una, avverrà presso **la Sala Aste del Tribunale di Enna, al Viale Diaz, giorno 2 febbraio 2027 alle ore 10:30 LOTTO 1 – LOTTO 2, alle ore 11:00 LOTTO 3, alla sola presenza degli offerenti**.

Il professionista delegato, all'udienza fissata per la vendita, provvederà ad aprire le buste alla presenza degli offerenti, ad esaminare le offerte e a deliberare sulle stesse secondo le regole di cui all'art.572 c.p.c., procedendo, in caso di pluralità delle stesse, alla gara sull'offerta più alta così come previsto dall'art. 573 c.p.c. con **rilancio minimo di € 500,00** per il **LOTTO 1** e per il **LOTTO 2** posti in vendita, e con **rilancio minimo di € 1.000,00** per il **LOTTO 3** posto in vendita, redigendo il verbale delle relative operazioni.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, e la sua validità ed efficacia sono regolate dagli artt. 571 e segg. c.p.c.

A norma dell'art. 572 c.p.c., sull'offerta verranno sentiti le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte:

il delegato inviterà gli offerenti, le cui offerte sono state ritenute valide, a partecipare alla gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. , con prezzo base pari all'offerta più alta.

La gara, in modalità sincrona mista, avrà inizio subito dopo avere terminato le operazioni di esame delle offerte.

Qualora non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, in presenza di offerte al medesimo prezzo **l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per prima avrà depositato l'offerta.**

A tal fine si ribadisce che, per le offerte con modalità analogiche, il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta dal professionista delegato all'atto del suo ricevimento, per le offerte depositate con modalità telematiche, il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna.

In caso di adesione alla gara, gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre, gli offerenti per via cartacea formuleranno le offerte comparendo personalmente all'udienza di vendita avanti al professionista delegato alla vendita.

L'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Allo stesso modo, qualora il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti sia inferiore al prezzo base d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c.

A tal fine il professionista delegato, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, darà avviso agli offerenti dell'istanza di assegnazione se presente.

In caso di mancanza di offerte ricevibili, il professionista delegato provvederà sulle eventuali istanze di assegnazione ritualmente presentate ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

L'aggiudicatario dovrà depositare, entro il termine indicato nell'offerta (non superiore a 120 giorni), sul conto corrente della procedura il prezzo di aggiudicazione oltre alle somme per le spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico. Qualora la somma depositata a titolo di spese dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla entro il termine di 15 giorni dalla richiesta inviata dal sottoscritto a mezzo PEC o raccomandata a/r. pena la decadenza dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita e in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

A norma dell'art. 580 c.p.c. qualora l'offerente abbia omesso di partecipare alla vendita senza incanto personalmente o nelle forme di cui all'art. 579, comma 3°, c.p.c., senza documentato e giustificato motivo, la cauzione è restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e delle relazioni di consulenza tecnica d'ufficio, nonché dell'avviso di vendita, tutte agli atti di causa, che potranno essere consultate, dai creditori e dai potenziali acquirenti, presso lo studio del sottoscritto **professionista delegato, in Via Ciulla 162, Barrafranca (EN), dalle ore 17.00 alle ore 19.00 previo necessario appuntamento telefonico al cel. 3349624948**, e comunque reperibile sui siti internet indicati di seguito nella sezione Pubblicità.

Il professionista delegato avverte, inoltre, che:

- gli immobili oggetto della vendita sono attualmente in custodia all'avv. Marzia Bevilacqua e nella detenzione materiale dei debitori esecutati.

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/1985 n.47 come integrato e

modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- la partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima che qui devono intendersi integralmente riportati e trascritti.

Infine, il professionista delegato, dà avviso ai creditori che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita, direttamente al professionista delegato, presso il suo studio.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima con relativi allegati (foto e planimetrie), sarà pubblicato, conformemente all'ordinanza di delega e al provvedimento integrativo del Tribunale di Enna del 18.02.2026, come segue:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 55 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- pubblicazione sui siti internet **www.astalegale.net, www.bakeca.it, www.casa.it, www.subito.it, www.idealista.it, oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net., sul sito internet www.astegiudiziarie.it;** sulla **Vetrina Immobiliare Permanente** accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it**,** sul **periodico** "**Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale in versione digitale**, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.

Barrafranca, lì 25.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Marzia Bevilacqua

BEVILACQUA
MARZIA
25/11/2026 12:33:32 UTC+0100