GIAMBATTISTA LO PINZINO
AVVOCATO
Via Vittorio Emanuele, n. 31 - 94014 NICOSIA
Tel./Fax 0935.33083 - Cell. 339.2893886
pec: giambattista.lopinzino@avvnicosia.legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI ENNA

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 86/2025 R.G.Es.

Il sottoscritto **Avv. Giambattista LO PINZINO**, con studio in Nicosia nella via Vittorio Emanuele, n. 31, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, Dott.ssa Evelia Tricani, giusta ordinanza di nomina di custode del 04.12.2025 e provvedimento di conferimento delega alle operazioni di vendita del 21.07.2026, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., viste le disposizioni della Legge n. 132/2015 ed ai sensi dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che in data **11 Febbraio 2027 ore 10.00**, presso la sala aste del Tribunale di Enna, per gli offerenti con modalità cartacea e, all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it, per gli offerenti con modalità telematica, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

ai sensi e con le modalità di cui all'art. 572 e segg. c.p.c., dei beni immobili appresso descritti, pignorati nella procedura esecutiva intestata e precisamente:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO A

Piena proprietà dell'immobile sito a Barrafranca nella via Minacapelli, nn. 13 – 15 -17, costituito da un Piano T, Cat. A/4, cl. 2, di consistenza 3 vani, in catasto fabbricati del Comune di Barrafranca al foglio 14 particelle graffate 1684 sub 1 e 2757 sub 1, e da un Piano 1 (via Minacapelli, n. 17), Cat. A/4, cl. 2, di consistenza 3,5 vani, in catasto fabbricati del Comune di Barrafranca al foglio 14 particelle graffate 1684 sub 2 e 2757 sub 3.

Nello specifico l'immobile è costituito da uno stabile, avente due piani fuori terra, destinato a civile abitazione ubicato a circa 500 m. dalla piazza principale di Barrafranca e presenta una superficie commerciale al piano terra di 87,50 mq. lordi a cui si devono aggiungere altri 43,70 mq. di superficie commerciale lorda di una parte di fabbricato completamente abusivo e non sanabile ed un cortile esterno, graffato con la particella, sempre di esclusiva proprietà di parte esecutata in cui insiste anche una struttura in muratura destinata a forno.

Detto stabile presenta anche un piano primo della superficie commerciale di 87,50 mq. lordi a cui si devono aggiungere altri 46,00 mq. di superficie commerciale lorda posta anch'essa sul fabbricato completamente abusivo e di conseguenza anche questa non sanabile.

Allo stabile, come detto posto su due piani, vi si accede dalla via Minacapelli e da una porta dal lato ortogonale si accede ad un salotto di 22,00 mq., dal quale si accede, attraverso un disimpegno di

4,45 mq., ad un soggiorno di 33,00 mq complessivi che ingloba anche la parte di fabbricato realizzato abusivamente e che contiene anche un bagno di 5,30 mq. e una cucina di 15,45 mq. ed inoltre si segnala anche che dal cortile esterno si accede ad una camera da letto, realizzata nella parte urbanisticamente regolare, di complessivi 16,70 mq. Dal civico 13 di via Minacapelli si accede, tramite una rampa di scale interna, al piano primo e anche, attraverso una piccola porta posta alla destra dell'ingresso, al salotto posto al piano terra. Questo primo piano è composto da un soggiorno di 21,60 mq. posto subito alla fine delle scale dal quale si accede ad una cucina di 21,70 mq. e a un disimpegno di 17,10 mq. dal quale si accede a destra ad una camera da letto di 6,65 mq. mentre a sinistra si accede alla parte realizzata completamente abusiva che presenta un'altra camera da letto di 6,80 mq. un bagno di 5,30 mq. ed una camera da letto matrimoniale di 16,70 mq. con annesso ripostiglio di 3,90 mq.

L'immobile è nella piena disponibilità di parte esecutata e non presenta certificato di agibilità.

Il CTU, per quanto riguarda la parte totalmente abusiva è non sanabile, ha ritenuto troppo onerosa la eventuale demolizione e prima ancora che la demolizione potrebbe compromettere la sicurezza statica dell'intero edificio, in quanto ad esso contiguo strutturalmente, pertanto la parte dello stabile realizzata in maniera totalmente abusiva è stata stimata al 30% del suo attuale valore di mercato.

La superificie totale valutata ai fini della stima è stata quindi di 201,91 mq.

Prezzo base d'asta: € 67.000,00

Offerta minima: € 50.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 1.500,00

****

L'immobile sopra indicato viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e qui sopra indicata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche in relazione alla L. 47/1985 e succ. modif, ed integr. e fermo restando il disposto dell'art. 2922 c.c. nonché le condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi del DM 32/2015".

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 di cui al presente avviso 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 alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima, a firma dell'Ing. Oreste Giglio, depositata nel fascicolo della procedura esecutiva n. 86/2025 R.G. Tribunale di Enna, che deve essere consultata dall'offerente/acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e gravami, pesi, iscrizioni, trascrizioni, ragioni, azioni e destinazioni urbanistiche. La predetta relazione, alla quale si rimanda anche per quanto qui non menzionato e per quanto di interesse ai fini della vendita, è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "*Portale delle vendite pubbliche*" (*PVP),* nonché sul sito *www.astalegale.net*.

L'immobile viene venduto libero 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. Il tutto per come verrà appresso specificato.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'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 informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal sottoscritto professionista delegato.

Il Professionista Delegato ricopre anche il ruolo di Custode Giudiziario degli immobili posti in vendita, i quali potranno essere visitati ed esaminati previa prenotazione presso il "*Portale delle vendite pubbliche*" (*PVP).* I recapiti dello scrivente Custode Giudiziario sono i seguenti: **studio in Nicosia via Vittorio Emanuele n. 31 Tel/Fax 0935.633083 – PEC giambattista.lopinzino@avvinicosia.legalmail.it**

MODALITÀ DI VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita sincrona mista, di cui al Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015, prevedono la possibilità di effettuare offerte di acquisto in forma cartacea o in forma

telematica. Il gestore della vendita telematica è la società Astalegale a mezzo della piattaforma SPAZIOASTE.IT.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTE

Tutti – tranne il debitore – sono ammessi a presentare offerte di acquisto relative agli immobili oggetto del presente avviso, sia personalmente che a mezzo procuratore legale che agisca per persona da nominare ex art. 579 comma III c.p.c. e munito di mandato speciale che dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona aggiudicataria ai sensi dell'art. 583 comma 1 c.p.c..

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea, in regola con il bollo, redatta in un unico originale, deve essere contenuta in busta chiusa e dovrà essere presentata **entro le ore 11:00 del giorno precedente la vendita**, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Nicosia via Vittorio Emanuele n. 31. Non potranno riceversi offerte presentate oltre il termine e l'orario sopra indicato.

Sulla busta contenente l'offerta saranno annotati a cura del Professionista o di un suo delegato, le generalità di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può essere anche un soggetto diverso dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del Professionista Delegato, la data e l'ora di presentazione e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta a pena di esclusione dalla gara.

L'offerta cartacea in regola con il bollo (marca da bollo da euro 16,00), con l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà altresì sottoscrivere l'offerta; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerente è coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale. In regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i dati del coniuge e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione ex art. 179 c.c.;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, 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;

- per società la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza, indicare ragione sociale e/o denominazione della società, o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese e codice fiscale e/o partita iva, allegando copia del documento di riconoscimento del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente (aggiornata a non più di 10 giorni), attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società, o dell'ente, visura camerale aggiornata;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo della procedura esecutiva;
- il numero ed ogni altro elemento identificativo il lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del Professionista Delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazione di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto in misura non superiore ad un quarto;
- il termine di versamento del saldo prezzo che a pena di inefficacia non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione con sospensione feriale; potrà essere indicato un termine di versamento inferiore e tale circostanza potrà essere tenuta in considerazione per l'individuazione della migliore offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, importo che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto; sarà possibile versare un cauzione maggiore e tale circostanza sarà tenuta in considerazione al fine della valutazione della migliore offerta; ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti.
- la data e l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile, da allegarsi all'offerta, finalizzato al versamento della predetta cauzione; tale assegno dovrà essere intestato a: *Avv. Giambattista Lo Pinzino proc. esec. n. 86/25 RG Trib. Enna;*
- la dichiarazione di dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'APE con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'indirizzo di posta elettronica ed il recapito telefonico cellulare per le comunicazioni di rito. In mancanza queste verranno fatte presso la Cancelleria esecuzione del Tribunale;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- la sottoscrizione dell'offerente.

L'offerta potrà essere presentata da più soggetti e dovrà contenere i dati di tutti gli offerenti nonchè l'indicazione dell'offerente autorizzato ad effettuare i rilanci in caso di gara.

All'offerta di acquisto cartacea dovranno essere allegati: a) copia di un valido documento di identità e codice fiscale dell'offerente; b) assegno circolare non trasferibile intestato, come sopra indicato, al Professionista Delegato in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta; c) dichiarazione espressa circa l'eventuale possesso dei requisiti per potere usufruire dei privilegi fiscali per l'acquisto della prima casa ex L. 118/1985 o di altre agevolazioni di legge da documentare prima del versamento del saldo del prezzo; d) espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso; e) espressa dichiarazione di dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti sia alla normativa sulla sicurezza che dell'ape con manifestazione della volontà di procedere a tali incombenze.

Gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti dopo la gara a coloro che non si sono resi aggiudicatari.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematica. 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.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003*

Le offerte in via telematica devono essere depositate personalmente, ovvero a mezzo presentatore, tramite il modulo web di "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, **entro le ore 11:00 del giorno precedente la data di vendita**, inviandole all'indirizzo di PEC 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 casella di PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di PEC attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di avere 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 con-

cretamente operativa una volta che saranno eseguite e 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 (ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al valore complessivo dei lotti) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT75A0326822300052136399670**,** valido solo ed esclusivamente ai fine del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica, opportunamente informaticamente oscurato. Il bonifico con causale *" Versamento cauzione lotto ___(indicare il numero di lotto) proc. esec. imm. n. 86/25 RG Tribunale di Enna"* dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della data di vendita così da potere visualizzare l'accredito entro tale data, in mancanza l'offerta verrà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico in conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerente dovrà altresì provvedere al pagamento del bollo (attualmente di € 16,00) in modalità telematica seguendo le istruzioni presenti sul Portale dei Servizi Telematici.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà contenere. a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intesto l'immobile. I residenti all'estero sforniti di codice fiscale italiano dovranno indicare il codice rilasciato dall'autorità fiscale del paese di appartenenza. L'offerente coniugato in regime di comunione legale dovrà indicare anche i dati dell'altro coniuge; l'esclusione del bene aggiudicato dalla comunione dovrà essere supportata da dichiarazione ex art. 179 c.c. da allegare all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o una amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un società l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentate munito dei poteri necessari; dovrà essere prodotto certificato della CCIAA in corso di validità; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) l'indicazione dei referente della procedura/delegato alle operazioni vendita; f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; h) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla da-

ta dell'aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà 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, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata per l'individuazione della migliore offerta); j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l) 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; m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; n)la descrizione del bene.

All'offerta telematica – a pensa di inammissibilità - dovranno essere allegati: - copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto (o soggetti) offerente; - la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - la richiesta delle 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 comma settimo del D.M 227/2015); - se il soggetto offerente e 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); - se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; - se il soggetto è minorenne, copia del documento del soggetto maggiorenne che sottoscrive l'offerta unitamente al provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;- se il soggetto è un interdetto, un inabilitato e un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e di colui che sottoscrive l'offerta, unitamene al provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare; - se il soggetto è una persona giuridica, copia del documento che giustifichi i poteri dell'offerente; - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

In caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia trova applicazione l'art. 15 primo comma D.M. 32/2015.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

SVOLGIMENTO E CONDIZIONI DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c avverrà presso **la sala aste del Tribunale di Enna, giorno 11 Febbraio 2027 ore 10.00,** innanzi al sottoscritto Professionista ed alla sola presenza degli offerenti.

All'udienza di deliberazione sulle offerte coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online, ovunque si trovino, purché muniti di connessione Internet ed abilitati a partecipare alla gara.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Si precisa che, anche nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nel giorno e ora stabiliti per lo svolgimento della vendita senza incanto, il Professionista Delegato, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. con le seguenti modalità: a) le buste presentate con modalità analogica (cartacea) saranno aperte dal Professionista Delegato che ne controllerà la regolarità alla presenza degli offerenti e verranno inserite nella piattaforma onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacee presentate; b) le buste presentate con modalità telematica verranno aperte tramite la piattaforma del gestore, consentendo la visione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa che agli offerenti presenti in sala.

Si precisa che:

- almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita il Gestore invierà all'indirizzo di PEC indicato nell'offerta telematica, l'invito a connettersi al portale; lo stesso invito verrà trasmesso a mezzo sms al recapito di telefonia mobile indicato; l'eventuale mancanza di tali comunicazioni non sarà motivo di invalidazione della gara;
- la piattaforma spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

Presentazione di una sola offerta cartacea o telematica.

a) Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato l'offerta sarà accolta ed il bene verrà aggiudicato.

b) Se il prezzo offerto è inferiore di oltre il 25% del prezzo base d'asta, l'offerta sarà ritenuta irricevibile.

c) Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore al 25%, si procederà ad aggiudicare il bene all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore procedente o intervenuto a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

Presentazione di più offerte cartacee o telematiche.

In tal caso il Professionista Delegato indirrà una gara d'asta con modalità sincrona mista tra gli offerenti con modalità cartacea presenti in sala aste e gli offerenti telematici collegati sul portale.

Gli offerenti saranno liberi di non partecipare alla gara.

Con l'apertura della gara il Professionista inviterà gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nell'avviso da formalizzarsi entro 1 minuto dal precedente rilancio. Il prezzo base iniziale dell'asta sarà quello dell'offerta più alta. Trascorso 1 minuto senza offerte migliorative rispetto alla precedente offerta valida, la gara sarà dichiarata conclusa ed il bene aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato il rilancio più alto. Non è consentito fare rilanci con l'inserimento di importi con decimali.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte, telematiche e/o cartacee, ritenute valide, al medesimo prezzo si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior 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:

a) 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;
b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015);

Si precisa che il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente anche se assente o non connesso telematicamente. Per quanto non richiamato nel presente avviso si applica quanto stabilito dagli artt. 569 e ss.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta l'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al cre-

ditore istante a norma delgli artt. 588 e ss. c.p.c.. il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

ONERI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (prezzo intero decurtato della somma versata a titolo di cauzione) entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della somma versata a titolo di cauzione. Il detto termine non potrà essere prorogato.

Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura che verrà tempestivamente comunicato o mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato a *Avv. Giambattista Lo Pinzino proc. esec. n. 86/25 RG Trib. Enna*, ovvero 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.

Nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle 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 cario. Importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Ove dette ultime somme dovessero risultare insufficienti l'aggiudicatario dovrà integrarla nella misura comunicata dal Professionista, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta a pena di decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione versata.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Si precisa che le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti saranno a carico del procedimento esecutivo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come intergrata e moficata dal DPR 380/2001, purchè presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

N.B. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; in difetto non sarà emesso il decreto di trasferimento e sarà pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione con la perdita della cauzione versata.

*****

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, delle relazioni di consulenza tecnica d'ufficio e dell'avviso di vendita, tutte agli atti di causa, che potranno essere consultati, dai creditori e dai potenziali acquirenti, presso il domicilio professionale del sottoscritto, in **Nicosia nella Via Vittorio Emanuele, n. 31, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 previo necessario appuntamento telefonico al n. 0935/633083.**

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante:

1) *Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), almeno 55 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di aquisto, dei seguenti atti: l'avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il prezzo di vendita e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissta per la vendita; l'ordinanza di vendita e la perizia di stima, epurate dai riferimenti alla persona dell'esecutato; la copia dell'avviso di vendita, epurato dai riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene immobile posto in vendita ove sussistente in perizia; le foto del bene posto in vendita;*
2) *Pubblicazione a cura di Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di aquisto, dei seguenti atti: dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile, su www.astalegale.net, www.casa.it, www.bakeca.it, www.subito.it, www.idealista.it, oltre annuncio di vendita sul "Newspapper Aste";*
3) *Pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di aquisto, dei seguenti atti: dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile, su www.astegiudiziarie.it. Inolre, la medesima Società si occuperà di inserire i lotti in vendita sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it e di pubblicare l'annuncio di vendita sul periodico "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale in versione digitale;*
4) *Pubblicità mediante affissione di un cartello VENDESI negli immobili;*

Il sottoscritto professionista delegato eseguirà presso il suo studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione ed ogni ulteriore informazione sull'incanto potrà essere acquisita presso lo stesso studio del sottoscritto (tel. 0935.633083).

Nicosia, lì 21 Settembre 2026

Avv. Giambattista LO PINZINO
Professionista Delegato