

**Studio Legale**  
**AVV. GIOVANNI PASSAMONTE**

*Patrocinante in Cassazione*

*Via S. Agata n° 36 – 94014 Nicosia En - Tel/Fax 0935.577881 - Cell. 380.5425478*

**TRIBUNALE CIVILE DI ENNA**

**Esecuzione immobiliare n. 40/1992 R.G.E.I.**

Il sottoscritto **avv. Giovanni Passamonte**, con studio in Nicosia alla Via S. Agata n°36, nominato custode giudiziario e professionista delegato delle operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c., giuste ordinanze del 27.09.2021 e del 10.01.2024 rese dal G.E. del Tribunale di Enna, Dott.ssa Tricani, il cui contenuto deve qui intendersi integralmente trascritto e riportato, visti gli artt. 490, 569, 570, 576 e 591bis c.p.c., viste le disposizioni della L. n° 132/2015, al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato di seguito descritti, rende noto il seguente:

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

*(con la contemporanea partecipazione di offerenti collegati telematicamente e di soggetti presenti in sala aste)*

il **giorno 29 MAGGIO 2024, alle ore 9:30**, dinanzi a sé presso la **Sala Aste sita al terzo piano del Tribunale di Enna** ubicato in Enna al Viale A. Diaz n° 84 si procederà alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti, relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato, con modalità telematica sincrona mista ex art. 22 D.M. n° 32/2015 dei beni immobili pignorati nell'intestata procedura esecutiva, come di seguito descritti:

**LOTTO 1**

**Quota di proprietà 1/1 appartamento ad uso residenziale** ubicato al secondo piano di un edificio condominiale sito a Valguarnera Caropepe (EN) in via XXV Aprile n. 59, identificato al N.C.E.U. al **Foglio 9, Particella 997, Sub. 28**, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale 148 mq, piano 2, rendita € 182,83, privo di certificazione Ape, con accesso dalla via XXV Aprile n. 59 attraverso un androne condominiale che conduce ad una scala e all'ascensore, composto da un ampio ingresso soggiorno-cucina da cui si diparte un corridoio che disimpegna due camere da letto matrimoniali, un bagno e un vano adibito a cabina armadio. Al servizio dell'abitazione vi sono anche due ampi balconi: uno accessibile dal soggiorno (attraverso due porte finestre) e uno accessibile da ciascuna camera da letto. L'alloggio, dotato di tutti gli impianti tecnologici essenziali quali quello elettrico, di riscaldamento, idrico-fognario e citofonico, risulta occupato da soggetto sprovvisto di titolo opponibile alla procedura e si presenta in buone condizioni.

**Quota di proprietà 1/1 vano garage pertinenziale** sito a Valguarnera Caropepe (EN) in via XXV Aprile n. 51 e n. 53, appartenente allo stesso stabile condominiale di cui all'appartamento sopra indicato, identificato al N.C.E.U. al **Foglio 9, Particella 997, Sub. 5**, categoria C/6, classe 5, superficie catastale 32 mq, piano T, rendita € 97,51, dotato di due accessi separati direttamente dalla strada chiusi da portoni basculanti in lamiera zincata, dotato di impianto elettrico del tipo esterno. Il locale, occupato da soggetto sprovvisto di titolo

*avv.giovanpassamonte@gmail.com - PEC: giovanni.passamonte@avvnicosia.legalmail.it*

*Ordine Avvocati Enna n. 607 - C.F. PSS GNN 76R07 F892C - P.I. 00105308886*

opponibile alla procedura, si presenta in discrete condizioni ed è interessato da fenomeni di esfoliazione dell'intonaco). Lo stabile a cui appartengono le unità immobiliari pignorate sopra citate ricade in una zona periferica ubicata a sud del centro abitato adeguatamente servita da opere di urbanizzazione primaria secondaria ed è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli e/o attestazioni: **Concessione Edilizia n° 3090 del 16/04/1987**, rilasciata dal Comune di Valguarnera; **Concessione Edilizia n° 3141 Bis del 15/01/1988**, rilasciata dal Comune di Valguarnera, per l'esecuzione dei lavori di variante (alla C.E. n° 3090 del 16/04/1987) relativa alla realizzazione di un piano sottotetto e modifiche interne e di prospetto nel fabbricato tra la via Enrico Fermi e la via XXV Aprile; **Autorizzazione Edilizia n° 1859/B del 14/11/1988**, rilasciata dal Comune di Valguarnera, per l'esecuzione dei lavori di variante distributiva alla C.E. n° 3141 Bis del 15/01/1988; **Certificato di collaudo statico** depositato all'Ufficio del Genio Civile di Enna pos. n° 4218 in data 13/07/1988; **Certificato di conformità strutturale n° 5821 del 19/01/1989**, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna; **Certificato di Agibilità e Abitabilità del 09/02/1989**, rilasciata dal Comune di Valguarnera.

Risulta, inoltre, presentata con **protocollo n. 21 del 02/01/2023 una pratica edilizia CILAS** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus) riguardante degli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico da eseguirsi sull'edificio condominiale a cui appartengono le unità immobiliari pignorate non ancora avviati. a

Dal punto di vista urbanistico, rispetto all'ultimo progetto autorizzato (allegato all'autorizzazione edilizia n° 1859/B del 14/11/1988), non risulta alcuna difformità edilizia nel vano garage, mentre, l'appartamento presenta abusi edilizi "minori" consistenti nelle seguenti modifiche interne: 1) eliminazione della parete di divisione tra il salone e la cucina; 2) eliminazione della parete di divisione tra la cucina e il corridoio; 3) trasformazione dei due servizi igienici esistenti in un unico bagno; 4) eliminazione dello spazio di disimpegno tra la cucina ed il locale w.c. preesistente (tale spazio è stato accorpato in parte nel bagno nuovo e in parte nel locale adibito a cabina armadio). I predetti interventi sono sanabili con un costo stimato dal CTU di € 1.700,00.

Dal punto di vista catastale, il vano garage è conforme, mentre, l'appartamento presenta le difformità edilizie sopra indicate per la cui regolarizzazione occorre presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio una pratica di variazione catastale (per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni), il cui costo ammonta indicativamente a circa € 750,00.

Ai sensi dell'art. 63, co. IV, Disp. Att. c.p.c., si dà avviso che, per l'anno 2023, le spese condominiali non pagate derivanti dall'esercizio di gestione condominiale ammontano ad € 400,14; le spese preventivate per l'anno 2024 ammontano ad € 394,30, mentre i debiti pregressi all'anno 2023 ammontano ad € 1.057,23.

**Prezzo base d'asta: € 98.340,00 (novantottomilatrecentoquaranta/00)**

**Offerta minima: € 73.755,00 (settantatremilasettecentocinquantacinque/00)**, pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto;

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.**

**Tempo di rilancio massimo in caso di gara: 2 minuti** dall'ultima offerta.

## LOTTO 2

**Quota di proprietà 1/1 abitazione di tipo economico** appartenente ad un vecchio fabbricato sito a Valguarnera Caropepe (EN) in via Ricasoli n. 57, censito al N.C.E.U. al **Foglio 11, Particella 622, Sub. 2**), categoria A/5, classe 4, vani 3, superficie catastale totale 62 mq, piano 1-2-3, rendita € 182,83, privo di certificazione Ape.

L'immobile, situato in una zona centrale dell'agglomerato urbano di Valguarnera Caropepe, è posto al primo, al secondo e al terzo piano del fabbricato con accesso dalla via Ricasoli n. 57 attraverso una scala comune a tutti i proprietari del fabbricato, ed è costituito da un vano d'ingresso (privo di aperture esterne) comunicante da un lato con un vano dotato di balcone (prospiciente su via Ricasoli) e dall'altro lato con un vano scala interno dotato di ripostiglio-sotto scala. Il secondo piano è costituito, oltre che dal vano scala, da un vano buio che conduce ad un vano cucina dotato di balcone e con annesso bagno. Infine il terzo piano è costituito da una terrazza praticabile ed è raggiungibile attraverso un "torrino della scala". L'alloggio, in scarse condizioni di conservazione per la presenza di umidità ed esfoliazione dell'intonaco, è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario non adeguati a soddisfare tutti i requisiti di comfort dell'abitazione (manca l'impianto di riscaldamento).

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato pignorato, nel suo impianto originario, risulta essere legittimato (ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001) in forza della **planimetria catastale datata 12/03/1940**, da cui emerge che l'immobile, già alla data del 12/03/1940, era costituito da un primo piano con due stanze e da un secondo piano composto da un vano cucina con annessa terrazza antistante. Successivamente, per l'immobile in esame sono stati rilasciati dal Comune di Valguarnera i seguenti titoli e/o attestazioni: **Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili n° 329 del 28/10/1960**, relativi alla *"costruzione di un coperticcio a solaio piano e chiusura della terrazza esistente"*; **Autorizzazione di Abitabilità del 08/01/1965**, in cui il Sindaco (visti i verbali d'ispezione dell'Ufficiale sanitario e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico), attesta non solo che la casa è abitabile, ma anche che è stata realizzata in conformità al progetto di cui al Nulla Osta n. 329 del 28/10/1960.

Dalla CTU aggiornata a firma dell'Ing. Caruso del 13.11.2023 emerge che la non corretta rappresentazione dell'altezza dell'edificio non dovrebbe configurare un abuso edilizio, considerato che si tratta di mero errore grafico del tecnico redattore del disegno. In ogni caso, secondo le risultanze della predetta CTU, l'aggiudicatario potrebbe, comunque, sanare l'opera entro 120 giorni dal decreto di trasferimento i cui costi stimati ammontano ad € 4.000,00.

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato di cui al Nulla Osta n° 329 del 28/10/1960, sono presenti i seguenti abusi edilizi "minori": 1) trasformazione del lastrico solare in terrazza praticabile (corrispondente al 3° piano); 2) realizzazione della rampa di scala che dal 2° piano conduce al 3° piano; 3) realizzazione del torrino scala dal quale si accede al 3° piano; 4) spostamento di alcune pareti interne. Tali interventi sono ritenuti dal CTU sanabili mediante presentazione al Comune di una pratica di permesso di costruire in sanatoria corredata del

parere della Soprintendenza e del parere di ammissibilità del Genio Civile il cui costo stimato ammonta indicativamente a circa € 3.000,00.

L'alloggio presenta le seguenti difformità catastali rispetto alla planimetria: 1) assenza del vano (con annesso bagno) realizzato al 2° piano a chiusura della terrazza esistente; 2) assenza dei balconi; 3) assenza del 3° piano costituito dal torrino scala e dalla terrazza praticabile; 4) mancata costituzione del vano scala centrale come bene comune non censibile, il quale deve essere separato dall'immobile pignorato. Per la regolarizzazione occorre presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio due pratiche di variazione catastale (una per ristrutturazione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni e l'altra per costituzione di bene comune non censibile), il cui costo complessivo ammonta indicativamente a circa € 1.250,00.

**Prezzo base d'asta: € 20.000,00 (ventimila/00)**

**Offerta minima: € 15.000,00 (quindicimila/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 500,00.**

**Tempo di rilancio massimo in caso di gara: 2 minuti** dall'ultima offerta.

In fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione urbanistica in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto, per come risulta dalla C.T.U. aggiornata in atti a firma dell'Ing. Claudio Caruso del 13.11.2023, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, molestie e pretese di eventuali conduttori. Tutti gli immobili sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. - reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili. Custode dei predetti immobili è il sottoscritto professionista delegato, con studio in Nicosia alla Via S. Agata n.36 tel.: 0935/577881 o 3805425478 Pec: [giovanni.passamonte@avvnicosia.legalmail.it](mailto:giovanni.passamonte@avvnicosia.legalmail.it). La visita degli immobili da parte degli interessati potrà avvenire solo previa prenotazione presso il portale delle vendite pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). **La vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** si terrà il **giorno 29 MAGGIO 2024, alle ore 9:30** dinanzi al sottoscritto professionista delegato **presso la sala aste sita al 3° piano del Tribunale di Enna.**

La presentazione delle offerte d'acquisto è regolata dalle condizioni di seguito riportate.

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del D.M. della Giustizia n. 32/2015; pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate **sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.** Il gestore della vendita

telematica, autorizzato dal G.E., è la società Astalegale a mezzo la piattaforma SPAZIOASTE.IT. Tutti - tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, sia personalmente che a mezzo di procuratore legale che agisca anche per persona da nominare ex art 579 co. 3° c.p.c., a pena di irricevibilità, l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando innanzi al professionista delegato, nel luogo come sopra indicato.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e **deve essere presentata, entro le ore 11:00 del giorno precedente l'udienza di vendita** con le specifiche condizioni in seguito indicate in base alla modalità di partecipazione scelta.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto in forma cartacea, in regola con il bollo, redatta in un unico originale e **contenuta in busta chiusa, dovrà essere presentata entro le ore 11:00 del giorno 28 MAGGIO 2024 precedente la vendita**, presso lo studio del professionista delegato, sito in Nicosia alla Via S. Agata n.36. Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine ultimo sopra indicato. Sulla busta contenente l'offerta saranno annotati (a cura del sottoscritto professionista delegato o di un suo incaricato) le generalità, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta, che può anche essere 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. Nessun'altra indicazione scrittura o segno dovrà essere apposta sull'esterno della busta, pena l'esclusione dalla gara.

**L'offerta di acquisto cartacea, in regola con il bollo (€16,00), 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 e presentarsi presso la Sala Aste del Tribunale di Enna nel giorno e nell'ora fissati per lo svolgimento della procedura di gara. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; 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; l'indicazione del regime patrimoniale di cui alla L.151/1975, se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (futuro intestatario dell'immobile), all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato del registro delle

imprese, procura, atto di nomina, delibera assembleare, ecc.) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva; il numero e ogni altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del professionista delegato; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al prezzo base come sopra indicato ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.); il termine per il versamento del saldo prezzo, a pena di inefficacia, non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta; l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore 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 presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta; la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione intestato "Proc. Es. 40/1992 R.G.E.I. Trib. Enna"; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso; l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze; l'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Enna. In mancanza le 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; la sottoscrizione dell'offerente. Un'unica offerta potrà essere presentata da più soggetti, 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 ed indicato l'offerente autorizzato ad effettuare i rilanci in caso di gara.

**All'offerta di acquisto cartacea dovranno essere allegati:**

- a) fotocopia di un valido Documento di Identità e del Codice Fiscale di colui che sottoscrive l'offerta di acquisto;
- b) un assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale circolare non trasferibile, intestato al sottoscritto professionista "Proc. Es 40/1992 R.G.E.I. Trib. Enna" in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione ed a pena di inefficacia dell'offerta, somma che verrà trattenuta in caso di mancato e/o intempestivo pagamento del saldo del prezzo;
- c) dichiarazione espressa, circa l'eventuale possesso dei requisiti per poter usufruire dei privilegi fiscali per l'acquisto della prima casa di residenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 7 febbraio 1985 n° 12 convertito, con modificazioni, nella Legge 5 aprile 1985 n° 118, o per poter usufruire di altre agevolazioni

previste dalla legge, salva la facoltà di poter depositare successivamente all'aggiudicazione la relativa documentazione, prima comunque del versamento del saldo del prezzo;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

e) l'espressa dichiarazione di dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

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

L'offerta, in busta chiusa, intestata al sottoscritto professionista delegato **non è efficace se perviene oltre il termine fissato e non seguendo le modalità indicate, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato o se non viene prestata la cauzione minima pari al 10% del prezzo offerto nei modi stabiliti.**

#### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematica, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche. L'offerta di acquisto in via telematica deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** - messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - entro le **ore 11.00 del giorno precedente** la data fissata per la vendita e deve essere inviata all'indirizzo PEC del ministero della giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it). Non saranno accolte offerte presentate oltre il termine indicato. Dal sito web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile al seguente link:[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) e 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, ovvero 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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario N. IT75A0326822300052136399670, valido solo ed esclusivamente ai fini del deposito della cauzione, intestato al gestore della vendita telematica, opportunamente oscurato e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "*Proc. Es. 40/1992 R.G.E.I. Trib. Enna versamento cauzione lotto n....*", dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni prima della data stabilita per la vendita telematica** in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente la data dell'udienza di vendita telematica. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura della busta, ovvero l'assegno non risulterà inserito all'interno della stessa, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile** e deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. n.32 del 2015 e, specificatamente:

-il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se 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 regime di 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, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; 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, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; 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; l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato alle operazioni di vendita; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a pena di inefficacia, non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale, sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta; 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 presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta; 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, nel caso di restituzione della 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 previste.

**All'offerta in via telematica, a pena di inammissibilità, dovranno essere allegati** redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante:1) il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto sopra indicato dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 2) il pagamento dell'importo dovuto a titolo di imposta di bollo;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma 7 del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. a

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'udienza per la deliberazione sulle offerte ovvero per la gara tra eventuali più offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avverrà il **giorno 29 MAGGIO 2024 alle ore 9:30 innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sala aste sita al 3° piano del Tribunale di Enna, alla sola presenza degli offerenti.**

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 presso la Sala aste sita al 3° piano del Tribunale di Enna, 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.

#### **Presentazione di una sola offerta cartacea o telematica**

Fermo restando l'adempimento di tutti i requisiti di validità come sopra specificati:

a) Se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso, l'offerta sarà senz'altro accolta.

b) Se il prezzo offerto è inferiore di oltre il 25% (venticinque per cento) al prezzo base indicato nel presente avviso l'offerta sarà ritenuta irricevibile. In tale caso, l'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta verrà immediatamente restituito dal Delegato all'offerente escluso.

c) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso in misura non superiore al 25% (venticinque per cento) e non risultano essere presentate istanze di assegnazione da parte del creditore procedente o dei creditori intervenuti, ai sensi dell'art 588 c.p.c., il bene verrà aggiudicato all'unico offerente, salvo che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. Si applicano le disposizioni degli artt. 573, 574 e 577 c.p.c.

#### **Presentazione di più offerte cartacee o telematiche**

Ferma restando, anche in tal caso, l'inefficacia e la conseguente esclusione dalla procedura di aggiudicazione delle offerte nelle quali sia stato indicato un prezzo inferiore di oltre il 25% (venticinque per cento) al prezzo base indicato nel presente avviso, esaurito l'esame delle offerte analogiche e telematiche valide, il Professionista Delegato provvederà ad indire una **gara d'asta con la modalità sincrona mista** tra gli offerenti con modalità cartacea presenti in Sala d'Asta, e quelli con modalità telematica le cui offerte siano risultate regolari. Ogni offerente ammesso sarà evidentemente libero di partecipare o meno alla gara. Il Professionista Delegato inviterà quindi gli offerenti ammessi ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro e non oltre 2 (due) minuti da ogni precedente rilancio, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 2 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. Il bene verrà quindi aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto. Non è però consentito l'inserimento di importi con decimali.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa, l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore

al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- priorità al maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, si darà priorità al maggior importo della cauzione versata indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di cauzione prestata, si darà priorità al minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, si darà priorità all'offerta depositata per prima. In tal caso varrà l'ora di presentazione.

**Si precisa che il bene andrà comunque aggiudicato all'unico offerente anche se assente o non connesso telematicamente. In caso di presenza di più offerte per il medesimo lotto si darà luogo alla gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente assente o non connesso telematicamente.**

Per quanto non richiamato nel presente avviso si applica quanto stabilito dagli artt. 569 e ss. c.p.c. Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

### **ONERI DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione, il versamento del saldo prezzo (intero prezzo di aggiudicazione, detratta la somma versata per cauzione) dovrà essere effettuato nel termine stabilito (al massimo 90 gg. dall'aggiudicazione). In caso di richiesta ex art. 41 TUB da parte del creditore fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario – che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del predetto T.U.B. – nel termine previsto per il saldo del prezzo, dovranno versare direttamente al creditore fondiario procedente la parte del prezzo corrispondente al capitale, agli interessi, alle spese ed agli accessori per cui l'istituto procede nella misura che verrà quantificata dal Giudice dell'Esecuzione, su richiesta del Professionista delegato e previa precisazione del credito da parte del medesimo creditore fondiario; tale importo come sopra determinato sarà comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'articolo 587 c.p.c. Si avvisa che l'aggiudicatario o

l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D.Lgs. n. 385/93 T.U.B, hanno facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 gg. dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

In ogni caso, il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal co. 5 T.U.B. restano subordinati all'emanazione del decreto di trasferimento previsto dall'art. 586 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo (al massimo 90 gg. dall'aggiudicazione) l'aggiudicatario dovrà versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Es.40/1992 R.G.E.I. Trib. Enna" o mediante bonifico bancario sul conto della procedura all'uopo acceso, con causale "versamento fondo spese" eseguito sul conto corrente della procedura all'uopo acceso, un fondo spese nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma risultasse insufficiente, l'aggiudicatario dovrà integrarla nella misura comunicata dal professionista delegato ed entro il termine di 15 gg. dalla predetta comunicazione (inoltrata a mezzo PEC o nota A/R), a pena di decadenza dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata. 

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a totale carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico del procedimento esecutivo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di un contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato. La richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), deve essere fatta contestualmente alla presentazione dell'offerta, salva la facoltà di deposito innanzi al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo. Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e degli oneri fiscali necessari per il perfezionamento della vendita. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata a titolo di multa.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA FORZATA**

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 anche in relazione alla Legge n° 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle 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 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 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L.28.2.1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.6.2001 n.380, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro gg. 120 dalla notifica del decreto di trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e, in particolare, quelle relative al D.M. 32/2015 per la vendita sincrona mista

Si 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.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, agli atti di causa, che potranno essere consultate previo necessario appuntamento telefonico al n. 0935/577881 oppure 3805424578, Pec: [giovanni.passamonte@avvnicosia.legalmail.it](mailto:giovanni.passamonte@avvnicosia.legalmail.it), presso lo studio del sottoscritto professionista, sito in Nicosia alla Via S. Agata n.36. presso o sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [pvp.giustizia.it/pvp](http://pvp.giustizia.it/pvp) [www.tribunale.enna.it](http://www.tribunale.enna.it) cui si fa pieno ed integrale riferimento.

Agli incumbenti di pubblicità sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) provvederà Astalegale, Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno 55 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita.

Il presente avviso sarà reso pubblico entro 45 giorni prima della presentazione delle offerte mediante: pubblicazione, per estratto, su Quotidiano di Sicilia edizione di Catania; affissione di n. 10 manifesti murali

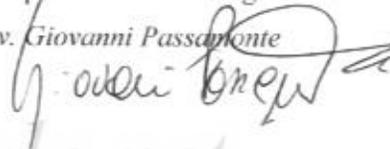
nei comuni di Enna e di Valguarnera Caropepe, pubblicazione su newspaper aste versione cartacea (free press + postatarget), e su newspaper aste digitale +app. Inoltre, il presente avviso, unitamente all'estratto dell'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima, saranno pubblicati, entro 45 giorni prima della presentazione delle offerte, sul sito internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.enna.it](http://www.tribunale.enna.it)

Si avvisa che il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio - ad eccezione dell'esame delle offerte di acquisto e della vendita che avranno luogo nei locali dell'intestato Tribunale - tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss c.p.c, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione e che ogni ulteriore informazione sull'incanto potrà essere acquisita, previo appuntamento telefonico ai nn. 0935/577881 oppure 3805425478, presso lo stesso studio, sito in Nicosia alla Via S. Agata n. 36.

Enna, li 26.02.2024

Il professionista delegato

Avv. Giovanni Passalonte



ASTAlegale.net