

TRIBUNALE CIVILE DI ENNA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 40/1992 R.G. E.I.

Il sottoscritto **avv. Giovanni Passamonte**, con studio in Nicosia alla Via S. Agata n°36, 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, nell' intestata procedura esecutiva immobiliare, rende noto che con provvedimento del 26.02.2024, è stato disposto che il **giorno 29.05.2024, alle ore 9:30**, dinanzi a sé **presso la Sala Aste sita al 3° piano del Tribunale di Enna** ubicato in Enna al Viale A. Diaz n° 10, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA** dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Diritto 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 androne condominiale, scala e 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. L'alloggio, dotato di tutti gli impianti tecnologici essenziali quali quello elettrico, di riscaldamento, idrico-fognario e citofonico, è occupato da soggetto sprovvisto di titolo opponibile alla procedura e si presenta in buone condizioni. L'appartamento presenta i seguenti abusi edilizi "minori": 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. Per la regolarizzazione catastale necessita 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.

Diritto 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, 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, occupato da soggetto sprovvisto di titolo opponibile alla procedura.

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

Diritto 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, sup. cat. totale 62 mq, piano 1-2-3, rendita € 182,83, privo di certificazione Ape, 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, 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). Urbanisticamente, 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 posti in vendita sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. C.T.U. del 13.11.2023 in atti redatta dall'Ing. C. Caruso, cui si fa espresso rinvio, reperibile sul Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) del Ministero della Giustizia, nonché sul sito www.astalegale.net. Custode giudiziario è il sottoscritto professionista delegato Tel. 0935/577881, Cell. 3805425478 Pec: giovanni.passamonte@avvnicosia.legalmail.it. Visita prenotabile su portale delle vendite pubbliche. - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Offerte presentabili **sia in via telematica e sia su supporto analogico cartaceo**. Gestore della vendita telematica è Astalegale a mezzo la piattaforma SPAZIOASTE.IT. Chi formula offerta telematica, partecipa alle operazioni di vendita con le medesime modalità; chi formula offerta cartacea partecipa comparando innanzi al professionista delegato, nel luogo come sopra indicato. **Presentazione offerta cartacea:** Ciascun offerente, dovrà depositare, in busta chiusa, **entro le ore 11,00 del giorno 28.05.2024**, giorno precedente la data di vendita presso lo studio del professionista delegato - sito in Nicosia alla Via S. Agata n.36 - la propria offerta di acquisto, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato), del tempo e del modo di pagamento, dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, del numero della procedura esecutiva e del lotto e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità dell'offerente, prestando cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo di assegno circolare di istituto di credito del luogo intestato alla procedura "*Proc. Es. 40/1992 R.G.E.I. Trib. Enna*". L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'articolo 587 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. **Presentazione offerta telematica** Per presentare l'offerta con modalità telematiche è necessario accedere al Portale delle Vendite Pubbliche. L'offerta deve essere presentata tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" - messo a disposizione dal Ministero della Giustizia accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astalegale.net - **entro le ore 11.00 del giorno 28.05.2024** giorno precedente la data fissata per la vendita e deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata alla data della ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.. Maggiori info sul "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile al seguente link: <https://pvp.giustizia.it/pvp-offerta/assets/documents/ManualeUtenteOfferta.pdf>. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (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 pari 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**. 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. 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". Maggiori informazioni, previo appuntamento ai nn. telefonici: 0935/577881 - 3805425478, presso lo studio del professionista delegato sito in Nicosia alla Via S. Agata n.36, o sul sito internet www.astalegale.net, e Portale Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it/pvp dove sono pubblicati il presente avviso, l'ordinanza e le perizie di stima del C.T.U..

Enna, lì 04.03.2024

Il professionista delegato
Avv. Giovanni Passamonte