

TRIBUNALE CIVILE DI ENNA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

30 maggio 2024 alle ore 16:30, presso Studio Di Marco - Via Pietraperzia n. 10 -ENNA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101 / 2017

Il professionista delegato Avv. Pietro Rosso, premesso l'ordinanza di delega e successivi provvedimenti -in atti- del G.E. il cui contenuto deve intendersi qui di seguito integralmente ripetuto e trascritto, nell'esecuzione immobiliare n. 101 / 2017, visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c., avvisa ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., della vendita senza incanto di cui in epigrafe, secondo le modalità infra spiegate dei seguenti beni come descritti nell'atto di pignoramento, costituendi tre lotti e segnatamente:

Lotto UNO: Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (En), Foglio 32 - Particella 893 sub. 4, cat. C/6, classe 6, consistenza 20 mq. - indirizzo Via Dante Alighieri n. 75 - piano T -garage.

Prezzo base d'asta euro 5.365,00 - offerta minima € 4.023,75 pari al 75% del prezzo base- rilancio € 1.000,00 entro 1 minuto dall'ultimo rilancio.

Lotto DUE: Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (En), Foglio 32 - Particella 893 - sub. 5, cat. C/6, classe 6, consistenza 66 mq. - indirizzo Via Dante Alighieri n. 77 piano T -garage.

Prezzo base d'asta euro 18.670,00 - offerta minima € 14.002,50 pari al 75% del prezzo base - rilancio € 1.000,00 entro 1 minuto dall'ultimo rilancio.

Lotto TRE: Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (En), Foglio 32 - Particella 893 - sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani - indirizzo Via Dante Alighieri n. 73 - appartamento - piano S1 - T - 1 - 2 comprese le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni come per legge (bene comune non censibile) meglio descritte e individuate nella relazione tecnica di cui appresso.

Prezzo base d'asta euro 93.225,00 - offerta minima € 69.918,75 pari al 75% del prezzo base - rilancio € 3.000,00 entro 1 minuto dall'ultimo rilancio.

I beni in narrativa sono occupati da parte debitrice.

I superiori immobili sono meglio identificati e descritti nella relazione di stima del 31 maggio 2018 a firma del C.T.U. Ing. Maria Rita Torrisi, la quale evidenzia che: il mappale 893, al Catasto Terreni, di originari mq. 111 (centoundici), giusta il tipo mappale del 2 gennaio 1992 in atti dal 1 aprile 1992 (n. 189.2/1987) viene ridotto alla superficie di mq. 105 (centocinque) in quanto da origine al mappale 1026; successivamente, ovvero in forza del tipo mappale dell'11 maggio 2012 prot. n. EN0055566, in atti dall'11 stesso presentato l'11 medesimo (n. 55566.2/2012), aumenta di superficie all'attuale di mq. 141 (centoquarantuno), in quanto incorpora il mappale 1019 del medesimo foglio 32 del Catasto Terreni di Pietraperzia; il mappale 1019 come sopra detto, deriva dal mappale 880, oggi ancora esistente - nella sua ridotta superficie a seguito dello scorporo del detto mappale 1019- al Catasto Terreni del Comune di Pietraperzia e risultante in ditta catastale al signor ==; dalla visura storica catastale dei mappali 1019 subalterni 1 e 2, detta consistenza risultava originariamente in ditta ai signori == per la proprietà superficaria in ragione di un mezzo ciascuno e al signor ==, per l'intera proprietà dell'area, dalla costituzione del 29 gennaio 1988 in atti dal 14 agosto 1992, registrazione (n. 1283.1/1988); dalla consultazione presso la Conservatoria di Enna (informatizzata dal 14 dicembre 1989 con periodo recuperato e validato dal 1974), non si rinvennero trascrizioni a favore dei signori ==, portanti l'acquisto della consistenza individuata con il mappale 1019, né si rinvennero trascrizioni contro il signor == in merito a detta consistenza. Inoltre nella denuncia di successione del signor ==, mancato nell'anno 2005, non c'è menzione né del mappale 1019 né del mappale 880 che infatti risulta ancora in ditta a quest'ultimo, come da visura catastale in atti.

La relazione (compresa la perizia di stima), unitamente al presente avviso di vendita, potranno essere consultati all'indirizzo www.astalegale.net - www.tribunaleenna.it e sul portale del

Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Detta relazione dovrà essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, nonché la regolarità edilizia ed urbanistica compresa l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e di tutta la documentazione di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.

Gli immobili di cui in narrativa vengono venduti corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui ad oggi si trovano, anche in relazione alla L. 47/85 e sue integrazioni e modificazioni e con le servitù attive e passive legalmente costituite.

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi degli artt. 17 e 40 della L. 47/85.

La vendita, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., avrà luogo in tre distinti lotti, per come sopra individuati e descritti alle seguenti modalità e condizioni:

1) chiunque, eccetto parte debitrice, è ammesso a presentare offerte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale; gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare. Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere depositate, in duplice busta chiusa, in Enna – via Pietraperzia n. 10 (studio Di Marco) – tel. 339 8111597 entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data della vendita.

2) L'offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.

3) L'offerta dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e le successive integrazioni.

4) All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato della procedura esecutiva in epigrafe per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggiore prezzo.

5) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

- 6) Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita.
- 7) Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.
- 8) Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.
- 9) Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, come in narrativa; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 10) Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.
- 11) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro novanta giorni dall'aggiudicazione. Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e le somme a carico dell'aggiudicatario, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.
- 12) Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.
- 13) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
- 14) Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
- 15) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 16) Ciascun immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.
- 17) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva.
- 18) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura).
- 19) L'offerente deve dichiarare la propria residenza o effettuare l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione; in mancanza, ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione.

20) La presente 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.

21) E' posto a carico dell'aggiudicatario il compenso al Professionista delegato relativo all'esecuzione di quanto previsto dall'articolo 591-bis, secondo comma, n. 5 del c.p.c., vale a dire l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.. VI) ove risultino creditori fondiari, ovvero cessionari di credito fondiario ai quali si estenda il relativo privilegio, l'avviso agli offerenti in ordine alle prescrizioni di cui all'art. 41 T.U.B.

22) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, e per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

23) L'apertura delle buste avrà luogo avanti al professionista delegato in Enna - via Pietraperzia n. 10 (studio Di Marco) nella data ed ora indicata in epigrafe.

Con espresso avvertimento che la mancata partecipazione all'incanto senza documentato o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura del 9/10 dell'intero e che la restante parte verrà acquisita alla procedura.

24) Le parti sono convocate nello stesso giorno ed ora dell'incanto per dare, ove lo ritengano, impulso alla prosecuzione dell'esecuzione in caso di asta deserta.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita previo contatto telefonico con l'avv. Pietro Rosso (3398111597).

Enna 17 marzo 2024

Avv. Pietro Rosso