

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 13/2023 R.G. Es. Imm.

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi degli

artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

(SECONDO ESPERIMENTO)

La sottoscritta, Avv. Ivana Di Pietro del Foro di Ragusa, C.F. DPTVNI81S41M088F, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. G.O. Rapisarda, *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 09.11.2023 nel procedimento esecutivo **n. 13/2023 R.E.I. del Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 28 maggio 2024, alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Ragusa, via Archimede n. 80 (tel. 0932/653956), svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

- *1/1 P.P. di un fabbricato rurale con terreno circostante di pertinenza, sito nel Comune di Modica (RG), CAP 97015, in c.da Caitina, via Centrale Caitina 18/D.*

Il fabbricato rurale è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al Foglio 98, Particella 863, Sub 1, Cat. A/3; il terreno di pertinenza al fabbricato è distinto al Catasto Terreni del Comune di Modica al Foglio 98, Particelle 1084, 1087 (al netto del diritto di superficie, appartenente a terzi), 1213, 1214 e 1215 (le p.lle 1213, 1214 e 1215 sono scaturite dalla soppressione della ex p.lla 370).

L'immobile oggetto di vendita è un fabbricato rurale adibito per civile abitazione con spazio di pertinenza destinato a parcheggio e cortile, sito nel Comune di Modica, in C.da Caitina, via Centrale Caitina 18/D.

Il fabbricato rurale ricade all'interno della particella 863 di circa complessivi mq. 250, il corpo di fabbrica ha una superficie coperta lorda, al piano terra, di circa mq. 113, (altri mq. 52 circa si trovano al primo piano); sempre all'interno della stessa particella ricade una tettoia in legno coperta con tegole di circa mq. 16,95 ed una porzione di locale attrezzi in muratura di circa mq. 11,74; la superficie restante della particella, non occupata da costruzioni, si sviluppa approssimativamente per mq. 108. Lo spazio di pertinenza del fabbricato che è destinato a parcheggio è costituito per la gran parte dalle particelle 1084 e 1087 (al netto del diritto di superficie, appartenente a terzi) di circa complessivi mq. 183; questo parcheggio rispetto al fabbricato ed al suo cortile, si trova ad una quota più alta di circa ml. 3 e per l'accesso al fabbricato sono presenti solamente due scale esterne in muratura. Questo unico modo di accesso costituisce una barriera architettonica ai soggetti diversamente abili. La particella di terreno 1213 di circa complessivi mq. 233 costituisce per mq. 221,30 il cortile di pertinenza al fabbricato, invece gli altri mq. 11,70 sono occupati da una veranda attigua alla costruzione. La particella di terreno 1214 di circa mq. 47 è costituita da una piccola lingua di terreno in

declivio con accesso dalla stradella pubblica, tra la strada e la particella di terreno non è presente nessuna recinzione. Quest'area è attigua al cortile del fabbricato oggetto di vendita ma un alto muro lo separa fisicamente da esso. La particella di terreno 1215 di circa mq. 5 si trova all'interno di proprietà di terzi e non risulta accessibile se non tramite altra proprietà. Altra piccola particella di terreno 1220 di circa complessivi mq. 18, pur ricadendo all'interno dell'immobile oggetto di vendita (poiché, di fatto, integrata alla particella 863), risulta di proprietà di terzi e non è oggetto della presente vendita; su questa particella di terreno si trova una porzione del locale attrezzi che la occupa per circa mq. 7,38.

Il parcheggio non si presenta pavimentato ma risulta rifinito con pietrisco costipato; le due scale di accesso al cortile ed il cortile stesso risultano invece rifinite con battuto di cemento lisciato e in alcune zone con cemento stampato, altre porzioni del cortile sono invece rifinite con lastre informi di pietra calcarea ed aiuole. Sul cortile del fabbricato è presente anche un manufatto in legno coperto con tegole, usato come grande cuccia per cani.

L'immobile si articola su due corpi di fabbrica attigui, il primo, ad una sola elevazione, è costituito da un unico grande ambiente adibito a soggiorno cucina con tetto in legno a vista; il secondo, su due elevazioni, ha il piano terra più basso di circa cm. 50/60 rispetto al primo corpo, presenta al piano terra due ambienti adibiti a camera da letto ed un bagno, al primo piano un ambiente utilizzato a camera padronale con cabina armadio ed altro bagno; anche questo corpo di fabbrica presenta al primo piano il tetto in legno a vista. La struttura portante del fabbricato rurale è realizzata con muratura portante in pietra e copertura in legno a due falde, i tetti sono rifiniti con i coppi siciliani. Le superfici delle pareti esterne

non risultano intonacate e lasciano intravedere i conci di pietra squadrata caratteristici delle costruzioni di campagna locali; le superfici interne del fabbricato sono intonacate e rifinite con pittura decorativa.

Il fabbricato copre una superficie lorda complessiva di circa mq. 165,00 (mq. 113 ricadono sul piano terra e mq. 52 si trovano al primo piano), di contro la superficie netta calpestabile complessiva è di mq. 109,38. Sull'esterno, adiacenti al fabbricato, sono presenti due tettoie, la prima è posta davanti ad un ingresso del corpo di fabbrica ad una sola elevazione ed è costituita da una veranda coperta in legno e tegole, di circa mq. 11,70; la seconda tettoia è separata ed indipendente dalla costruzione ed è realizzata in legno e coperta con tegole, copre una superficie di circa mq. 16,95. Oltre questi due manufatti, sul cortile di pertinenza del fabbricato, è presente anche un locale attrezzi avente superficie lorda di circa mq. 19,12, realizzato in blocchi di cemento prefabbricati e coperto con travi in legno e tegole, che, come già detto, ricade per circa mq. 7,38 su una particella di terreno (1220) non oggetto di vendita perché di proprietà di terzi. Complessivamente il terreno pertinenziale del fabbricato, al netto della parte costruita, della veranda coperta, della tettoia e del locale attrezzi, è di circa mq. 574,92.

Gli infissi che fungono da ingressi e le finestre che forniscono luce ed areazione agli ambienti sono realizzati internamente con serramenti in legno e vetro camera e con persiane in alluminio all'esterno. La pavimentazione interna degli ambienti utilizzati come zona giorno è realizzata con piastrelle di gres effetto cotto, la pavimentazione degli ambienti impiegati come zona notte, sui due livelli, è realizzata in parquet. I bagni risultano pavimentati con piastrelle in gres e rivestiti con piastrelle di ceramica effetto mosaico e risultano completi ed efficienti in tutti

i loro elementi. La scala interna di collegamento tra le due elevazioni è rifinita con lastre di pietra. Le pareti interne sono intonacate, rifinite e tinteggiate e le porte sono in legno tamburato, il tetto a vista dagli ambienti interni è trattato con vernice protettiva. La zona usata come cucina soggiorno è riscaldata tramite un camino a legna, oltre ad un dispositivo ad aria tipo split utilizzato per la climatizzazione; invece la porzione adibita a zona notte è riscaldata tramite una stufa a pellet. Il fabbricato è servito da rete elettrica idrica e fognaria.

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene oggetto di vendita, costituito da un fabbricato rurale con terreno di pertinenza adibito a parcheggio e cortile, è censito al Catasto del Comune di Modica al Foglio 98, il fabbricato ricade nella Particella 863, Sub 1, Categoria A/3; il terreno di pertinenza è invece costituito dalla Particella 1084 con qualità Seminativo di mq. 24, dalla Particella 1087 (al netto del diritto di superficie, appartenente a terzi) con qualità Seminativo di mq. 159, dalla Particella 1213 con qualità Seminativo di mq. 233, dalla Particella 1214 con qualità Seminativo di mq. 47 e dalla Particella 1215 con qualità Seminativo di mq. 5. All'interno del bene oggetto della presente vendita ricade anche la piccola Particella di terreno 1220 con qualità Seminativo di mq. 18, che risulta però appartenere ad altro intestatario. Su questa particella è stata costruita una porzione del locale attrezzi sopra descritto, motivo per cui occorrerà regolarizzare lo stato di fatto con l'eventuale trasferimento della proprietà della Particella 1220 del Foglio 98 ai soggetti che della stessa ne avranno la piena disponibilità. Altra Particella che necessita di regolarizzazione con eventuale trasferimento di proprietà è la Particella 1215 del Foglio 98 di mq. 5; la stessa pur essendo oggetto di vendita, ricade all'interno di

proprietà di terzi. Per quanto concerne la planimetria catastale del fabbricato depositata presso l'ufficio provinciale del territorio, raffrontata con quella del fabbricato rilevata in fase di sopralluogo, si può constatare una fedele conformità. Non risulta invece essere stata depositata al Catasto nessuna planimetria del locale attrezzi, della tettoia e della veranda coperta.

Facendo riferimento alla planimetria del fabbricato rilevata dal P.E., la consistenza del bene risulta la seguente: il fabbricato rurale copre una superficie lorda complessiva di circa mq. 165,00 invece la superficie netta calpestabile è di circa mq. 109,38; sull'esterno, la veranda coperta posta davanti un ingresso è di circa mq. 11,70 e la tettoia posta sul cortile è di circa mq. 16,95, per un totale di superficie coperta di circa mq. 28,65. La superficie coperta lorda del locale attrezzi realizzato sul cortile è di circa mq. 19,12. Il terreno pertinenziale al fabbricato, rimasto libero dalle costruzioni e utilizzato in parte a parcheggio ed in parte a cortile, è di circa mq. 574,92.

Quanto alla conformità, il fabbricato rurale è legittimato in quanto realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente il Comune di Modica ha rilasciato una Concessione Edilizia, la n° 220 del 07/05/2003, per eseguire lavori di manutenzione straordinaria nel fabbricato al fine di poter essere utilizzato ad uso non residenziale ed a supporto dell'attività lavorativa del richiedente, quale magazzino di materiali e ricovero delle attrezzature. Le opere autorizzate consistono nella sopraelevazione di una porzione del fabbricato nell'ambito della stessa volumetria, tramite il riempimento di una intercapedine interna di circa 50 cm. e demolizione di un piccolo locale staticamente irrecuperabile. Oltreché nella realizzazione di un solaio intermedio, di una scala interna, nella realizzazione di

pareti divisorie adibendo il Piano Terra a Magazzino ed il Piano Sottotetto a Locale Sgombero. Negli incartamenti dell'ufficio tecnico del Comune di Modica risulta anche una Comunicazione di Opere Interne ai sensi dell'art. 9 della Legge 37/85, protocollo n° 00039777 del 17/07/2009, riferita allo stesso fabbricato. Le opere di cui alla comunicazione consistono nella realizzazione di un bagno nel piano terra a magazzino, modificando il vano ripostiglio in ambiente W.C. e realizzando all'interno l'impianto idrico elettrico e le finiture. Il Comune di Modica ha rilasciato anche l'Autorizzazione di allaccio e scarico fognario nella pubblica condotta. Oltre a questi titoli abilitativi su detto fabbricato non sono state riscontrate altre pratiche edilizie. Dall'analisi degli incartamenti relativi la Concessione Edilizia depositata ed approvata e la successiva Comunicazione di Opere Interne, e dal confronto con la planimetria catastale, non si rilevano sostanziali difformità planimetriche e distributive; sono invece incongruenti le destinazioni d'uso, dichiarate al Catasto come residenziali, rispetto a quelle autorizzate dalla Concessione Edilizia in magazzini e locali sgombero a supporto dell'attività lavorativa. Di conseguenza l'utilizzo abitativo dei locali riscontrato non è congruente con quanto autorizzato urbanisticamente.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dai raffronti con la planimetria catastale e le tavole di progetto autorizzate dal Comune di Modica, sono state riscontrate alcune difformità rilevanti: 1) La presenza sul cortile del fabbricato di un locale attrezzi realizzato con blocchi di cemento prefabbricati e con tetto a due falde in legno e tegole, avente superficie coperta di circa mq. 19,12 ed altezza media di circa ml. 2,40. Questo manufatto non risulta in nessuno degli incartamenti comunali e catastali, pertanto è presumibilmente stato realizzato

abusivamente e per le condizioni attuali non risulta sanabile per mancanza di cubatura residua. 2) La presenza di una tettoia sul cortile del fabbricato aperta sui quattro lati e priva di infissi, realizzata interamente in legno e coperta con tegole, avente superficie coperta di circa mq. 16,95 ed altezza media di circa ml. 2,50. Questo manufatto non risulta in nessuno degli incartamenti comunali e catastali, risulta pertanto essere stato realizzato in assenza di autorizzazioni, risulta però probabilmente sanabile come struttura precaria tramite pratica edilizia e previo pagamento di oneri. 3) La presenza di una veranda coperta, posta sul cortile davanti ad un ingresso del fabbricato, realizzata con pilastri in pietra e coperta con struttura in legno e tegole, avente superficie coperta di circa mq. 11,70. Questo manufatto non risulta in nessuno degli incartamenti comunali e catastali, risulta pertanto essere stato realizzato in assenza di autorizzazioni, risulta però probabilmente sanabile come struttura precaria tramite pratica edilizia e previo pagamento di oneri. 4) La porzione a due livelli del fabbricato non è pienamente conforme a quella autorizzata dalla Concessione Edilizia. Al piano terra non risulta il riempimento di circa 50 cm., che avrebbe recuperato parte della volumetria per la sopraelevazione, il tutto oggi a vantaggio della maggiore altezza dell'interpiano. I due corpi del fabbricato risultano collegati da un passaggio con gradini, ricavato nello spessore della muratura portante, non presente sui titoli autorizzativi del Comune di Modica. L'immobile inoltre risulta essere adibito ad abitazione, come riscontrabile dall'attuale categoria catastale e non a magazzini e locali sgombero così come previsto dalla Concessione Edilizia. Queste difformità risultano urbanisticamente sanabili, nell'ottica di riportare il manufatto entro i limiti autorizzati dalla Concessione Edilizia, tramite pratica edilizia e previo pagamento

di oneri; di contro catastalmente occorre cambiare la categoria catastale da abitazione in fabbricato a supporto dell'attività lavorativa.

Per il fabbricato oggetto della presente vendita, censito categoria A3, sarà necessario predisporre l'APE prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile, i cui costi sono stati approssimativamente stimati dal P.E. in circa 400,00 euro oltre cassa ed iva per legge.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dal proprietario/debitore esecutato.

Oneri condominiali: non sono dovuti oneri condominiali.

Prezzo base: € 133.875,00 (Euro centotrentatremilaottocentosestantacinque/00).

Offerta minima: € 100.406,25 (Euro centomilaquattrocentosei/25), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: la cauzione da versare dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it** collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- 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. 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: 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 ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, c.p.c.;

- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

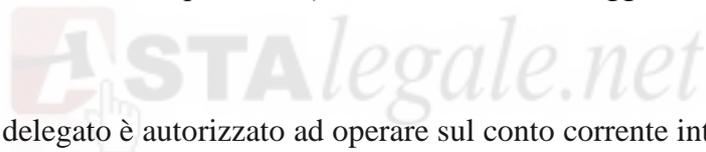
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;

- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Entro le **ore 13.00 del giorno precedente** a quello fissato per l'udienza di vendita dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della



busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015);
- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) 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 può essere formulata, tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare:**

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato,

dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);

12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Proc. Esecutiva n. 13/2023 R.G.E.”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l’offerta con modalità telematica);

13. l’offerente telematico dovrà indicare 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;

14. l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

15. l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

ALL’OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell’atto notorio (ad es., l’aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione e della marca da bollo;

- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, 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 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 anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che è titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, **IBAN IT 86 S 05036 17000 CC0001006459**, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 13/2023 R.G.E. versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale

utente per la presentazione dell'offerta telematica”, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Proc. Esecutiva n. 13/2023 R.G.E.”, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

DEPOSITO DI PIU' OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTA' DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; in caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

IMPORTI MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite

mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite:

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.
- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13:00 ed dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 02.800.300.11.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarie Inlinea).
- E-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

Inoltre presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e

dell'integrale avviso di vendita oltre alla relazione di stima i quali sono consultabili presso lo studio del professionista delegato, nei giorni feriali, ore ufficio, previo appuntamento, o sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaleragusa.it, www.giustizia.catania.it; www.corteappellocatania.it; www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it; www.immobiliare.it

Ragusa, 12.03.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Ivana Di Pietro

