

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta avv. Francesca Abbamo (c.f. BBRFNC80M67H163M), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 12.06.2019 nel procedimento esecutivo n. 103/2019 R.G.Es., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

avvisa

che il giorno **13.06.2024, alle ore 16:30**, presso lo studio della stessa in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, 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 nei seguenti orari all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto degli immobili di seguito indicati, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni:

A) Diritto di piena proprietà sugli immobili ubicati in Comiso (RG), c.da Crocilla, censiti:

- **al Catasto Fabbricati al foglio 36 part.lla 76** (superficie ha 00.36 - fabbricato diruto), **272 sub 1** (unità collabenti), **273 sub 1** (unità collabenti) e **280 sub 1** (unità collabenti);

- **al Catasto Terreni al foglio 36 part.lla 71** (porz. AA, superficie ha 09.00, cat. pascolo arb., classe 2, R.D. € 1,39, R.A. € 0,88, e porz. AB, superficie 01.70, cat. seminativo arb., classe 4, R.D. € 0,44, R.A. € 0,31), **79** (superficie ha 56,50, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 11,67, R.A. € 3,79), **115** (superficie ha 02.60, cat. seminativo arb., classe 4, R.D. € 0,67, R.A. 0,47), **116** (superficie ha 20.00, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 4,13, R.A. € 1,34), **117** (superficie ha 73,50, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 15,18, R.A. € 4,93), **143** (superficie ha 24.00, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 4,96, R.A. € 1,61), **158** (superficie ha 09.90, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 2,05, R.A. € 0,66), **243** (superficie 27,10, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 5,60, R.A. € 1,82), **244** (superficie ha. 14.00, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 2,89, R.A. € 0,94).

Gli immobili posti in vendita sono composti da un unico corpo aziendale formato dalle particelle sopra indicate. I terreni si trovano in una delle aree agricole del Comune di Comiso destinate al seminativo e al pascolo degli animali, la giacitura è pianeggiante. La zona di fondo è costituita da seminativi, intervallati da tratti di tipica macchia mediterranea. I fondi pignorati sono visibilmente incolti e hanno superficie complessiva di 2,3830 ettari. Sebbene dal certificato di destinazione urbanistica le particelle in questione non risultano negli elenchi provvisori dei proprietari dei suoli percorsi dal fuoco, di cui alla L. 353/2000, si rileva che invece tali terreni nei mesi estivi sono soggetti a notevoli incendi soprattutto se lasciati incolti. Partendo dalla zona ovest di Ragusa occorrono circa 10 minuti per arrivare presso i luoghi. Si giunge ai fondi dirigendosi verso la S.S. n. 115 e la S.P. n. 14, gli immobili si trovano sulla sinistra percorrendo contrada Crocilla.

Situazione urbanistica e catastale: i fabbricati presenti all'interno dei fondi agricoli sono stati edificati antecedentemente all'01.09.1967. Dal punto di vista catastale invece:

- il fabbricato sito nella p.lla 76 è accatastato correttamente come fabbricato diruto e lo stato di fatto corrisponde all'estratto di mappa catastale;

- il fabbricato sito nella p.lla 272 sub 1 è accatastato come unità collabente. Dal punto di vista grafico, su pianta, non corrisponde perfettamente all'estratto di mappa catastale perché si presenta leggermente traslato;

- il fabbricato sito nella p.lla 273 sub 1 (cod. F273-C e F273-D) è accatastato come unità collabente; tuttavia il bene di cui al cod. F273-C, oltre ad avere la copertura totalmente integra non possiede un alto livello di degrado, per cui dovrebbe essere riqualificato da F/2 a C/2 per dare la giusta rendita catastale. Invece, il fabbricato di cui al codice F273-D (la stalla), può mantenere la stessa categoria catastale, ma dovrebbe essere accatastato con un altro subalterno perché di fatto è separato dall'immobile di cui al cod. F276-C. Il costo dell'adeguamento catastale tramite denuncia DOCFA è stato stimato in € 500,00.

L'elaborato planimetrico della p.lla 273/1 corrisponde all'estratto di mappa catastale;

- il fabbricato sito nella p.lla 280 sub 1 è accatastato come unità collabente. La p.lla comprende una zona che corrisponde alla pertinenza/corte delle p.lle 76 e 272 sub 1 e parte della 273 sub 1 e, inoltre, include parte di un fabbricato da cui si accede mediante un cancello in ferro. In fase di restituzione del rilievo si è constatato che il rudere descritto catastalmente confina con la p.lla 153 del foglio 36 di Comiso, di proprietà di altra ditta. Tuttavia, in loco il confine tra le due proprietà non esiste. Pertanto, l'accesso al bene di cui alla p.lla 153 avviene in maniera impropria; di contro, il passaggio attraverso la p.lla 280 sub 1 è l'unico varco possibile verso la 153. Il costo del riconfinamento è stato stimato in € 1.000,00.

Le p.lle 76, 79, 115, 116, 117, 158, 243, 244, 272, 273 ricadono in Sottozona E3 - aree agricole tutelate di cui all'art. 67 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale. Le p.lle 71, 143 e 280, oltre a ricadere in parte in Sottozona E3 - aree agricole tutelate di cui all'art. 67 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale riportato sopra, ricadono anche in zona Nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale tracciati di cui all'art. 82 (aree stradali) delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale. La part.lla 76 del foglio 36 di Comiso risulta ricadere nel Livello di tutela n. 2 - Paesaggio Locale 4d. Le part.lle 71, 79, 115, 116, 117, 143, 158, 243, 244, 272, 273 e 280 del foglio 36 di Comiso risultano ricadere nel Livello di Tutela n. 2 -Paesaggio Locale 7d, come riportato nella perizia di stima. Disponibilità del bene: non occupato, in stato di abbandono.

B) Diritto di piena proprietà sugli immobili ubicati in Comiso (RG), c.da Crocilla, censiti:

- **al Catasto Fabbricati al foglio 36, p.lla 279 sub 1** (superficie ha 15.64, cat. area urbana);

- **al Catasto Terreni al foglio 36, p.lla 111** (superficie ha 79.20, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 16,36, R.A. € 5,32), **120** (superficie ha 83.00, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 17,15, R.A. € 5,57), **275** (superficie ha 35.25, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 7,28, R.A. € 2,37), **276** (superficie ha 08.55, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 1,77, R.A. € 0,57), **278** (superficie ha 03.49, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 0,72, R.A. € 0,23).

Gli immobili posti in vendita sono composti da un unico corpo formato dalle particelle sopra indicate. I terreni si trovano in una delle aree agricole del comune di Comiso destinate al seminativo e al pascolo degli animali. La giacitura è in parte pianeggiante e in parte scoscesa. La zona del fondo è costituita da seminativi intervallati da tratti di tipica macchia mediterranea. I fondi sono incolti e hanno superficie complessiva di 2.0949 ettari circa. Sebbene dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Comiso in data 06.02.2020 (prot. 10/2020) le p.lle in questione non risultano negli elenchi provvisori dei proprietari dei suoli percorsi dal fuoco di cui alla L. 353/2000, si rileva che invece tali terreni nei mesi estivi sono soggetti a notevoli incendi soprattutto se lasciati incolti.

La p.lla 279 sub 1 è un'area urbana che era al servizio della struttura di cui alla p.lla 267 di proprietà di terzi. Partendo dalla zona ovest di Ragusa occorrono circa 10 minuti per arrivare presso i luoghi. Si giunge ai fondi dirigendosi verso la S.S. n. 115 e la S.P. n. 14; gli immobili si trovano sulla destra percorrendo c.da Crocilla. Arrivando sui luoghi si rilevano i seguenti immobili: terreni agricoli non lavorati e non coltivati e area urbana identificata in un piazzale in misto.

Situazione urbanistica e catastale: l'area di cui alla p.lla sub 1 è stata realizzata giusta concessione edilizia del 12.04.2005 n. 9219 rilasciata dal Comune di Comiso. L'area urbana è di pertinenza alla costruzione di cui alla concessione edilizia sopra menzionata. Dal punto di vista catastale tutte le particelle sono conformi a ciò che è riportato negli estratti di mappa e nelle visure catastali. Disponibilità del bene: non occupato, in stato di abbandono.

C) Diritto di piena proprietà su terreni siti in Comiso (RG), c.da Crocilla, censiti al Catasto Terreni al foglio 38 part.lle 11 (superficie ha 1.96.90, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 40,68, R.A. € 13,22) e **18** (superficie ha 0.24.40, cat. pascolo, classe 1, R.D. € 2,52, R.A. € 1,26).

I terreni si trovano in una delle aree agricole del Comune di Comiso destinate al seminativo e al pascolo degli animali. La giacitura è in parte pianeggiante in parte scoscesa. La zona del fondo è costituita da seminativi, intervallati da tratti di tipica macchia mediterranea. I fondi pignorati sono visibilmente incolti. Nonostante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Comiso in data 06.02.2020

(prot. n. 10/2020) le p.lle non risultano ricadere negli elenchi provvisori dei proprietari dei suoli percorsi dal fuoco, di cui alla L. 353/2000 si rileva che invece tali terreni nei mesi estivi sono soggetti a notevoli incendi soprattutto se lasciati incolti.

Situazione urbanistica e catastale: l'attribuzione delle categorie e delle classi sopra riportate risulta corretta. La rappresentazione grafica sull'estratto di mappa catastale non presenta alcuna difformità con lo stato dei luoghi. Disponibilità dei beni: non occupato, incolto.

D) Diritto di piena proprietà su terreni siti in Comiso (RG), c.da Crocilla, censito al Catasto Terreni al foglio 36 part.lla 83 (superficie ha 0.33.30, cat. pascolo arborato, classe 2, R.D. € 5,16, R.A. € 3,27), **118** (superficie 0.83.60, cat. Pascolo arborato, classe 2, R.D. € 12,95, R.A. € 8,20) e **145** (superficie 0.38.00, cat. pascolo arborato, classe 2, R.D. € 5,89, R.A. € 3,73).

I terreni si trovano in una delle aree agricole del Comune di Comiso destinate al pascolo degli animali. I fondi pignorati sono visibilmente incolti. Nonostante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Comiso in data 06.02.2020 (prot. n. 10/2020) le p.lle non risultano ricadere negli elenchi provvisori dei proprietari dei suoli percorsi dal fuoco, di cui alla L. 353/2000 si rileva che invece tali terreni nei mesi estivi sono soggetti a notevoli incendi soprattutto se lasciati incolti.

Situazione urbanistica e catastale: l'attribuzione delle categorie e delle classi sopra indicate risultano corrette. La rappresentazione grafica sull'estratto di mappa catastale non presenta alcuna difformità con lo stato dei luoghi. Disponibilità del bene: non occupato, incolto.

E) Diritto di piena proprietà su terreno siti in Comiso (RG), c.da Crocilla, censito al Catasto Terreni al foglio 36 part.lla 80 (superficie 0.99.60, cat. seminativo, classe 4, R.D. € 20,58, R.A. € 6,69).

Il terreno si trova in una delle aree agricole del Comune di Comiso destinate al seminativo e al pascolo degli animali. La giacitura è pianeggiante. Nonostante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Comiso in data 06.02.2020 (prot. n. 10/2020) la p.la non risulta ricadere negli elenchi provvisori dei proprietari dei suoli percorsi dal fuoco, di cui alla L. 353/2000 si rileva che invece tale terreno nei mesi estivi sono soggetti a notevoli incendi soprattutto se lasciati incolti.

Situazione urbanistica e catastale: la categoria e la classe sopra indicate risultano corrette. La rappresentazione grafica sull'estratto di mappa catastale non presenta alcuna difformità con lo stato dei luoghi. Disponibilità del bene: non occupato, incolto.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 2, della Legge 28.02.1985 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.

Oneri condominiali: nessuno.

Prezzo base: € 86.125,00 (euro ottantaseimilacentovecentique/00).

Offerta minima: € 65.594,00 (euro sessantacinquemilacinquecentonovantaquattro/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara € 1.500,00

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 presso lo studio dello stesso in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, nel giorno e nell'ora sopra indicati. Le operazioni di vendita verranno gestite dal professionista delegato tramite la piattaforma www.astetelematiche.it collegandosi dalla predetta sede, 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:**

A) 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 alle 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 e 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.

B) 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 a 1/4 rispetto al prezzo base, come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

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

D) Gli immobili vengono venduti liberi 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.

Modalità di presentazione dell'offerta

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea presso lo studio del professionista delegato sito in Ragusa via dott. Pluchino n. 16, 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.

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 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 2015; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in 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 e i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertappv.dgsia@giustiziacerit.it con la precisazione che 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 con modalità telematiche 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 delle vendite, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione

d'iscrizione alla gara, ovvero in modalità analogica attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato all'esterno della quale saranno 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, comma 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 (telematica o cartacea), 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, stato civile, regime patrimoniale). 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 dai 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;
12. nel caso di offerta analogica (cartacea), un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 103/2019 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
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 ove 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, 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta o del soggetto che è titolare della 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 informatici 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 eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.-. 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 prima 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 informatici 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 IT24O0326817000052963311460). Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 103/2019 R.G.E. versamento cauzione e bollo*", 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 a Euro 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 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 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. 103/2019 R.G.E.*", che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione in caso di offerente telematico e mediante la restituzione dell'assegno circolare in caso di offerente analogico.

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 $\frac{1}{4}$ 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 e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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 e assegnazione ai creditori

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 più offerte nel caso di vendita sincrona mista

In caso di pluralità di offerte si procederà in ogni caso e senza preventiva interrogazione degli offerenti in ordine alla loro volontà 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 di cauzione versata 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 degli artt. 588 e ss. 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

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 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.

Attuazione/esecuzione dell'ingiunzione di liberazione

È onere dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 c.p.c. specificare per iscritto (dichiarandolo a verbale o formulando apposita istanza indirizzata al professionista delegato) già in sede di aggiudicazione e comunque entro il termine previsto per il saldo prezzo se l'ingiunzione di liberazione, che sarà contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà essere attuata dal custode.

Informazioni per i potenziali offerenti

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (NB 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;
- l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013;
- email all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarieinlinea);
- email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net);
- nei giorni feriali e nelle ore di ufficio presso lo studio del professionista delegato (sito in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, telefono 0932.229977).

Inoltre, presso il Tribunale di Ragusa sarà possibile l'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.

Il professionista delegato
avv. Francesca Abbramo