

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista

La sottoscritta Avv. Valentina Covato, CF: CVTVNT80B44I535N, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Rapisarda Giliberto Orazio, ex art. 591 bis c.p.c. in data 26.01.2023 nel **procedimento esecutivo n. 227/21 R.G.E.Imm.**, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato il provvedimento del 21/01/2024 con il quale è stata disposta la ripresa delle operazioni delegate

AVVISA

che il giorno 29.05.2024 a partire dalle ore 09.30, presso lo studio sito in Scicli (RG) Via Gardenia n.2 p.2, 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 dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA e indicazione dell'orario di apertura delle offerte cartacee e telematiche

LOTTO 1 - ORE 9.30

Piena proprietà su un capannone ad uso artigianale ubicato nell'area industriale ASI del Comune di Ragusa (Rg) anche conosciuta come "c.da Mugno", esattamente nei pressi del viale 4 (Coordinate geografiche: latitudine 36.895662 e longitudine 14.706534). Il fabbricato è confinante nell'insieme a nord con la strada consortile del viale 4 ASI (via d'accesso), ad est su distacco con fabbricato simile, a sud e ad ovest con terre di pertinenza (stessa ditta) ed altra strada consortile ASI.

L'edificio è operante nel settore della estrazione e lavorazione del pietrame calcareo, nonché della produzione di calcestruzzo e derivati. Si precisa che su un appezzamento di terreno confinante ad ovest con le proprietà in esame (al c.f. f° 144 p.IIIa 655 sub 1 e 2), è presente un impianto di betonaggio di proprietà di altra ditta, pertanto non oggetto d'esecuzione.

Il capannone si sviluppa su due livelli (non collegati internamente): P.T della superficie coperta di 1.050 mq e di un piano seminterrato avente una superficie coperta di 525 mq . Il livello terrano è destinato a zona di lavorazione e deposito, quello sottostante ad officina, magazzino e servizi igienici, accessibili soltanto dall'esterno e non collegati internamente. Adiacente l'officina vi è un ulteriore immobile, inaccessibile e vetusto, di condizioni precarie, così come l'altro manufatto riscontrato nei pressi dell'ingresso della proprietà, limitrofo al muro di confine prospiciente a nord col viale 4, un locale "ufficio" sopraelevato da terra circa 4.00 m (con accesso mediante scala in ferro esterna) per consentire il passaggio degli automezzi nella parte sottostante, anch'esso in condizioni statiche precarie. È presente anche un vecchio impianto di betonaggio, in mezzera tra il capannone in oggetto e il nuovo impianto su proprietà di altra ditta (non oggetto di esecuzione), in stato d'abbandono e vetusto. Il fabbricato vanta un'ampia superficie esterna pertinenziale di 47.308 mq (catastali), compresa l'area di sedime dei fabbricati. Lo spazio esterno è delimitato da alti muri in c.a. e ampio cancello metallico (non automatizzato) d'accesso dalla strada consortile (viale 4). Il lotto comprende anche un vasto terreno pertinenziale di complessive are 2.15.00.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa Catasto dei Fabbricati del Comune di Ragusa al Foglio di mappa A/144, mappale: 636 sub 1, categoria D/7, R.C. Euro 1.600,00 e al catasto Terreni del Comune di Ragusa, al foglio di mappa 144 sezione A, particelle: 198, incolt.ster., are 6552; 458, incolt.ster., are 6832; 459, incolt.ster., are 1037; 461, incolt.ster., are 1387 , nonché terreni pertinenziali : al Catasto Terreni del Comune di Ragusa al foglio di mappa 144 sezione A, particella: 223, seminativo di are 22.88, R.D. Euro 10,04, R.A. Euro 5,91 ; al foglio di mappa 144 sezione A, particella: 47, seminativo, are 86.84, R.D. Euro 38,12, R.A. Euro 22,42; al foglio di mappa 144 sezione A, particelle: 627 (ex particella 518, ex particella 28) seminativo di ha 1.80.54, R.D. Euro 55,94, R.A. Euro 37,30 e 628 (ex particella 518, ex particella 28) seminativo di are 24.74, R.D. Euro 7,67, R.A. Euro 5,11

Il fabbricato non è dotato di idoneo sistema antincendio e gli impianti idrico ed elettrico sono da revisionare. Manca l' autorizzazione a.u.a. (scarico) in corso di validità e il certificato di agibilità.

L'appartamento risulta appartenere alla classe energetica "G" ed è dotato di A.P.E. valido fino al 12.01.2033

Ci si riporta alle indicazioni contenute in perizia circa le ulteriori informazioni inerenti la destinazione urbanistica e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali del fabbricato, necessitando di regolarizzazioni.

Si specifica, che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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: occupato. Risulta la registrazione di un contratto di locazione

Prezzo base: € 661.500,000 (Euro seicentosessantunomilacinquecento), **Offerta minima: € 496.125,00** (Euro quattrocentonovantaseimilacentovecinque) pari al 75% del prezzo base. **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 5.000,00** Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2 - ORE 11:00

Piena proprietà di una tenuta sita in Santa Croce Camerina (RG) c.da Biddemi (Coordinate geografiche: latitudine 36.804030 e longitudine 14.536942), caratterizzata da 2 fabbricati ad uso abitativo, poco distanti tra loro, dependance, tettoie, verande e vani accessori, collegati tra loro da un'ampia area di corte "scoperta" (in buona parte pavimentata e/o cementata), oltre circa 10 ettari di terreni agricoli di pertinenza, che "circoscrivono" la tenuta.

Accesso da una stradella interpodereale (non cementata) che si diparte dalla principale S.P. 36 (da cancello automatico) e giunge sino ai fabbricati suddetti, nonché ai terreni della proprietà, parzialmente delimitata da muri a secco.

I due fabbricati hanno analoghe caratteristiche strutturali, differenziandosi solo per dimensione (l'edificio "principale" vanta una superficie coperta di mq 218) e per accessibilità interna (nell'edificio secondario non tutti i vani sono collegati internamente, di conseguenza sono accessibili solo dall'esterno).Entrambi gli immobili si sviluppano su un solo livello fuori terra, con struttura portante caratterizzata da ampie murature

in pietrame locale e tetto di copertura a due falde. All'interno soltanto alcune pareti sono finite in pietra con "faccia a vista", le restanti sono rifinite, ma non tinteggiate. Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognario) sono completamente sottotraccia, discretamente funzionanti e in buona parte ammodernati, non vi è impianto di riscaldamento, ma sono presenti stufe a legna.

A pochi metri dall'edificio principale si trova una dependance, avente le stesse caratteristiche dei precedenti edifici. Le superfici esterne delle abitazioni e della dependance non sono intonacate, ma mostrano il pietrame di cui si costituiscono le murature, nonché la malta cementizia che li lega.

L'abitazione principale e la dependance vantano un'ampia area esterna destinata a cortile (pavimentato/cementato) e giardino, nonché veranda prospiciente l'ingresso e tettoia (legnaia) nel retro. Sono presenti, altresì, due garage (uno con adiacente tettoia) e due locali box per cavalli (uno con annesso magazzino).

L'edificio secondario vanta un'ampissima veranda di pertinenza, aperta sui lati, coperta da una tettoia con struttura in legno e copertura in manto di tegole in coppo siciliano (certamente realizzata senza titoli edilizi) che affaccia sul terreno a valle della tenuta. All'esterno, residua una corte (e camminamenti) pavimentata che circonda l'abitazione ed è delimitata da muretti in pietra.

L'approvvigionamento idrico dell'intera tenuta avviene mediante pozzo trivellato, si segnala la presenza di cisterne idriche (anche nei cortili), mentre le acque reflue dei servizi vengono convogliate in pozzo nero.

Oltre ai fabbricati sopradescritti, la "tenuta" consta anche di vari appezzamenti di terreno, precisamente un ampio fondo di pertinenza di circa 10 ettari (97.130 mq) che inizia dalla SP 36 col quale confina a Nord e giunge sino al corpo secondario, ed oltre ,verso sud.

Il compendio risulta riportato al Catasto Fabbricati e terreni del Comune di Santa Croce Camerina.

Piena proprietà 1/1 di:

- Abitazione sita in Santa Croce Camerina C.da Biddemi , al Catasto Fabbricati (accatastamento di ufficio) foglio 32, mappale. 34 sub1, Cat A/4 , Cl 2, 4,5 vani e al Catasto Terreni al foglio 32 part. 20;

- Abitazione sita in Santa Croce Camerina C.da Biddemi , al Catasto Fabbricati (accatastamento di ufficio) foglio 32, part. 297 sub1 , Cat. A/3 , Cl 3, vani 4 e al Catasto Terreni al foglio 32 part. 20;

- Abitazione sita in Santa Croce Camerina C.da Biddemi , al Catasto Fabbricati (accatastamento di ufficio) foglio 32, part. 33 sub1, Cat. A/4, cl 2, vani 5 e al Catasto Terreni al foglio 32 part. 30,31,32;

- Terreno in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi, al Catasto terreni foglio 32 part.11e:

- **6**, sem. cl 4, are 44.50 RD € 10,34, R.A.€ 3,68 - **11**, sem. arb, cl 2, are 32.30, R.D. € 15,85, R.A. € 10,01

- **18**, carrub, cl 3, are 20.50, R.D. € 7,41, R.A. € 6,88 - **27**, sem. arb, cl 2, are 40.80, R.D. € 20.02, R.A. € 12,64;

- **39**,sem, cl 4, are 18,90 R.D. € 4,39, R.A. € 1,56; - **89**, carrub. cl.3,are 1.44, R.D. € 0,52, R.A. € 0,48;

- **16**,sem.arb. cl 2, are 29.40,R.D. € 14,42, R.A. € 9,11; - **17**, carrub. cl 3,are 44.10, R.D.€ 15,94, R.A.€ 14,80

- **7** ,sem.arb.cl 2,are 21.40,RD € 10,50 RA € 6,63; - **13**,carrubeto, cl 4, are 30.90, RD € 7,98 RA € 7,97

- **24**, carrubeto, cl 4,are 36.30 RD€ 9,37 RA € 9,37 - **28**, sem. cl 4, are 75.90, RD€ 17,64 RA € 6,27

- 29, sem.arb. cl 2, are 28.60, RD € 14,03 RA € 8,86
- 12, sem.arb. cl 2, are 28.20 RD 13,84 RA € 8,74
- 10, sem.arb.cl 2, are 7.10 RD € 3,48 RA € 2,20
- 5, carrub.cl 3, are 20.40, RD € 7,40 RA € 6,87
- 23, uliveto, cl U are 27.00 RD € 11,16 RA € 9,76
- 276, semin. cl 4, are 55.27 RD 12,58 , RA € 4,57

Gli edifici risultano appartenere alla classe energetica "F" e sono dotati di A.P.E. (scadenza 12.02 2033)

Ci si riporta alle indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali del fabbricato, necessitando di regolarizzazioni.

Si specifica, che 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: occupato. Risulta registrato un contratto di locazione.

Prezzo base: € 614.700,00 (Euro seicentoquattordicimilasettecento), **Offerta minima: € 461.025,00** (Euro quattrocentosessantunomilaventicinque) pari al 75% del prezzo base. **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 5.000,00** Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 3 - ORE 12:30

Piena proprietà di terreno in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi esteso per are 55.27 e riportato al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio di mappa 32, particella 276 (ex particella 4) "seminativo" di are 55.27, R.D. Euro 12,85, R.A. Euro 4,57, sul quale insiste un fabbricato ad uso deposito derrate, "non accatastato". Delimitato da muretti bassi con sovrastanti paletti e rete metallica presenta un ampio cancello metallico (automatizzato) per l'accesso dalla principale S.P. 36. Il capannone prefabbricato, destinato a deposito mezzi agricoli (Coordinate geografiche: latitudine 36.805754 e longitudine 14.538782), insistente sul lotto di pertinenza che lo circonda di circa mezzo ettaro, confina nell'insieme a nord con la S.P. 36, via d'accesso e cabina enel (p.lla 292), ad est e sud con terre di pertinenza (stessa ditta) e stradella vicinale e ad ovest su distacco con fabbricato simile (al catasto cat. D10) di altra ditta.

Il capannone si sviluppa su un solo livello fuori terra e consta di una superficie coperta di 400 mq (20,00 ml x 20,00 ml - h: 7,00 ml), come da progetto approvato, rialzato dal suolo pertinenziale di circa 1,00 ml, l'unico accesso carrabile è sulla facciata principale preceduto da rampa d'accesso, le altre due aperture sul lato ad est sono soltanto pedonali. Ai margini (in un angolo) del fondo in questione vi è una cabina elettrica di proprietà dell'Enel. Il fabbricato si erige su un terreno pertinenziale di 5.527 mq (catastali) compresa la sua stessa area di sedime, nei pressi del confine ovest. Spazio esterno delimitato da muretti bassi con sovrastanti paletti e rete metallica, ampio cancello metallico (automatizzato) d'accesso dalla S.P. 36.

Il capannone è stato realizzato con struttura intelaiata costituita da pilastri e travi prefabbricate in cemento armato, poggiante su ampia platea in c.a., tamponatura perimetrale con pareti prefabbricate in c. a. e copertura caratterizzata da cupolini in fibrocemento, gravanti e intervallate da travi in c.a. a sostegno.

Allo stato manca di serramenti, di idoneo sistema antincendio e di impianti (idrico ed elettrico). Non sono state realizzate la cisterna idrica e la fossa imhoff in progetto, manca di autorizzazione a.u.a. (scarico) in corso di validità e di certificato di agibilità.

Il fabbricato in esame non esiste in mappa. La particella catastale su cui si erige (la 276) è censita ancora al catasto terreni, categoria "seminativo", piuttosto che come "ente urbano" (a seguito di tipo mappale). Necessita di regolarizzazione catastale a cui dovrà provvedere l'aggiudicatario nei termini di legge e con oneri a suo carico. Ci si riporta alle indicazioni contenute in perizia circa le informazioni inerenti la destinazione urbanistica e le difformità urbanistiche e/o catastali del fabbricato, per cui necessita di regolarizzazioni.

Si specifica, che 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.

Trattandosi di un fabbricato destinato a deposito non è prevista la redazione di A.P.E.

Disponibilità del bene: occupato. Risulta la registrazione di un contratto di locazione.

Prezzo base: € 83.700,00 (Euro ottantatremilasettecento), **Offerta minima: € 62.775,00** (Euro sessantaduemilasettecentosettantacinque) pari al 75% del prezzo base. **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo 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.

LOTTO 4 - ORE 15:00

Piena proprietà di un appartamento adibito ad ufficio e magazzino sito a Ragusa nella via Federico Ozanam, n.3 PT (Coordinate geografiche: latitudine 36.917789 e longitudine 14.724286. L'ingresso dell'immobile versa sulla via Ozanam, con la quale confina da un lato, mentre circa gli altri lati il locale confina con androne condominiale, con altra u.i. (lato via Ercolano) e con retrostante strada di via Sacra Famiglia.

Caratterizzato catastalmente da 2 distinte unità immobiliari, di fatto è un unico e inscindibile locale ad uso ufficio e magazzino, esteso per una superficie complessiva di mq 132.

Gli impianti (idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento) sono quasi del tutto sottotraccia, a prima vista funzionanti, da revisionare. L'immobile risulta regolarmente allaccio alla rete idrica e alle condotte fognanti comunali.

Le altezze di alcuni vani risultano inferiori ai 2,70 ml (sebbene di pochi centimetri) di conseguenza, eccetto deroghe comunali a riguardo, non rispettano pienamente i requisiti richiesti per agibilità.

L'immobile presenta complessivamente da planimetria: 3 vani, disimpegno, 2 bagni, ripostiglio e sgombero.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa Catasto dei Fabbricati del Comune di Ragusa :

Foglio **di mappa A/66**, Part. 44 sub1(ex mappale 379 sub 1), Cat. A/10, Z.C.1, Cl. U, Cons. vani 2,5; piano T-R.C € 568,10

Foglio di mappa A/66, Part. 44 sub2 (ex mappale 379 sub 2), Cat. C/2, Z.C.1, Cl. 4, mq 46, piano T- R.C € 173,43

L'appartamento risulta appartenere alla classe energetica "F" ed è dotato di A.P.E. con scadenza 12.01.2033.

L'immobile manca di certificato di agibilità e ci si riporta alle indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali del fabbricato, necessitando di regolarizzazioni.

Si specifica, che 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: libero

Sussistono oneri condominiali.

Prezzo base: € 69.500,00 (Euro sessantanovemilacinquecento), **Offerta minima: € 52.125,00** (Euro cinquantaduemilacentoventicinque) pari al 75% del prezzo base. **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 1.300,00** Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 5 - ORE 16:30



Piena proprietà di un terreno agricolo sito nel comune di Ragusa nella contrada Cicardo (o anche c.da Imperatore). Coordinate geografiche: latitudine 36.843292 e longitudine 14.514171. Fondo a forma irregolare, confina a nord, est e sud con la lunga stradella/trezzeria interpodereale e con la sorgente "passolato", ad ovest con terre di altra ditta in buona parte adibite a coltivazione in serra.

Terreno costituito da cinque particelle catastali, complessivamente si estende per 39.138 mq (catastali), in buona parte pianeggiante, quasi per niente alberato e parzialmente delimitato.

Al Catasto Terreni del Comune di Ragusa:

foglio 206, part. 64, inc. sterr, ha 1.41.70;

foglio 206, part. 226 sem. irriguo, cl 5, are 49.80, R.D. € 22,12 R.A. € 12,86;

foglio 206, part. 228, sem. irriguo, cl 5, ha 1.13.38, R.D. 50,36, R.A. 29,28;

foglio 206, part. 229, inc. sterr., ha 79.70;

foglio 206, part. 230, (ex part. 64) inc. sterr, are 6.80

Certificato di destinazione urbanistica da richiedere.

Ci si riporta alle indicazioni contenute in perizia per le ulteriori informazioni, anche relative a eventuali servitù, diritti e possibilità di edificazione.

Si specifica, che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi 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: occupato

Prezzo base: € 100.000,00 (Euro centomila), **Offerta minima: € 75.000,00** (Euro settantacinquemila) pari al 75% del prezzo base. **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo 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.

LOTTO 6 ORE 18:00

Piena proprietà di un terreno agricolo sito nel comune di Ragusa nella contrada Trifondè (od anche c.da Pennino del Monaco). Coordinate geografiche: latitudine 36.887704 e longitudine 14.716617.

Di forma irregolare, confina a nord ed est con la strada d'accesso, parzialmente delimitata da muri a secco, a sud ed ovest con altre proprietà.

Terreno agricolo di 10.034 mq (catastali), parecchio scosceso e con svariati dislivelli, quasi per niente alberato (eccetto sterpaglie e spontanea vegetazione)

Al Catasto Terreni del Comune di Ragusa al foglio 120, distinto in 2 particelle differenti: 88 (seminativo di 4° classe di 9.382 mq) e 111 (pascolo di 2° classe di 652 mq)

foglio 120, part. 88, sem, cl 4, are 93.82, R.D. € 24,23 R.A. € 9,69;

foglio 120, part. 111, pascolo, cl 2, are 6.52, R.D. € 0,67 R.A. € 0,17.

Certificato di destinazione urbanistica da richiedere.

Ci si riporta alle indicazioni contenute in perizia per le ulteriori informazioni, anche relative a eventuali servitù, diritti e possibilità di edificazione.

Si specifica, che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi 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: libero

Prezzo base: € 17.000,00 (Euro diciassettemila), **Offerta minima: € 12.750,00** (Euro dodicimilasettecentocinquanta) pari al 75% del prezzo base. **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 500,00** Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

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 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 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;

- 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 dovranno essere formulate telematicamente, o anche (previo contatto telefonico) 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., 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 della vendita www.astetelematiche.it, 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.

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;

12. **nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 227/2021 R.G.E. Tribunale di Ragusa**, 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;

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;
- 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 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, "**proc. esecutiva n.227/2021 R.G.E. alle seguenti coordinate IBAN: IT76B0503684520CC0211188060** ; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 227/2021 R.G.E., LOTTO N. _____ 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 DPR 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 (10%) del prezzo offerto tramite un **assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Proc. Esecutiva n. 227/2021 R.G.E. Tribunale di Ragusa**, 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 $\frac{1}{4}$ 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 sito del gestore della vendita (www.astatelematiche.it), 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

per il LOTTO 1 ad € 496.125,00, pari al 75% del prezzo base d’asta sopra indicato di € 661.500,00;

per il LOTTO 2 ad € 461.025,00, pari al 75% del prezzo base d’asta sopra indicato di € 614.700,00

per il LOTTO 3 ad € 62.775,00, pari al 75% del prezzo base d’asta sopra indicato di € 83.700,00

per il LOTTO 4 ad € 52.125,00, pari al 75% del prezzo base d’asta sopra indicato di € 69.500,00

per il LOTTO 5 ad € 75.000,00, pari al 75% del prezzo base d’asta sopra indicato di € 100.000,00

per il LOTTO 6 ad € 12.750,00, pari al 75% del prezzo base d’asta sopra indicato di € 17.000,00

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 per l'ipotesi di vendita sincrona mista: 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, per mancanza di adesioni, 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.

IMPORTO 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 (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), negli orari di apertura dello Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica 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, 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 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.

- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.(Astegiudiziarie Inlinea)

- Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

Inoltre presso il Tribunale di Ragusa, negli orari di apertura dello Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica 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.

Il Professionista Delegato

