



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. Stefania Zisa, CF ZSISFN85C64C927I, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ex art. 591 bis c.p.c. nominata in data 16.11.2023, nel procedimento esecutivo **n. R.G.E. 369/2019**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30 Maggio 2024 alle ore 09:00, 10:00, 11:00, 12:00**, presso il proprio studio in Comiso, Via Dei Platani 2/a, 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 sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA.

LOTTO A

Diritto di proprietà 1/1 su immobile sito a Comiso (RG) fra via Galileo Galilei nn. 55, 57 e 59 e Via Tolomeo n. 62, avente destinazione d'uso residenziale e commerciale, che si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuoriterra: vano scala (**sub 1**), piano sottostrada adibito ad autorimessa (**sub 2**), piano terra adibito a piano commerciale censito in Catasto come negozio (**sub 3**), piano primo appartamento per civile abitazione (**sub 4**), secondo piano appartamento ancora allo stato rustico (**sub 5**), terzo piano lastrico solare ovvero copertura a terrazza accessibile (**sub 6**).

L'immobile risulta identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso, al foglio 76, particella 1598, sub 1, 2, 3, 4, 5, e 6, come suindicati.

Il fabbricato la cui costruzione risale agli anni '70, ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato con orizzontamenti in latero cemento e si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con una superficie commerciale complessiva di 700 mq.

Situazione urbanistica e catastale:

Il piano seminterrato e il piano terra del fabbricato (**sub 2 e 3**), come meglio descritto in perizia, risultano difformi al titolo abilitativo, ovvero Concessione Edilizia n. 893 del 27/12/1979, con cui è stata autorizzata la costruzione degli stessi da adibire rispettivamente il piano interrato (sub. 2) a locale deposito mentre la destinazione d'uso dichiarata ai fini catastali è di autorimessa e il piano terra (sub 3) a parcheggio mentre quella dichiarata ai fini catastali è di locale commerciale.

In merito alla regolarizzazione delle predette difformità si precisa che la modifica della destinazione d'uso e i divisori interni possono essere regolarizzate attraverso una pratica urbanistica per variazione della destinazione d'uso e modifiche interne; per la scala (sub. 1), che incide sulla conformità strutturale dell'immobile e che inoltre risulta priva di qualsiasi utilità nell'ipotesi di trasferimento a terzi del locale, si prevede la sua demolizione.

Con riferimento al sub 2, piano interrato, la relativa spesa per la regolarizzazione può essere complessivamente stimata in euro 3.000,00.

Con riferimento al sub. 3, piano terra, la relativa spesa può essere complessivamente stimata in euro 6.000,00.

Le unità immobiliari di cui ai **sub. 4, 5 e 6**, ovvero primo, secondo e terzo piano lastrico solare, sono state realizzate in difformità della Concessione Edilizia n. 893 del 27.12.1979, ove non era prevista la sopraelevazione ovvero la realizzazione di ulteriori piani al di sopra del piano terra e pertanto, come da perizia, si considerano irregolari, abusivi e insanabili.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'intero immobile, il fabbricato dovrà esser venduto in unico lotto, così da non generare elementi di contrasto e resistenza tra eventuali acquirenti dei diversi sub.

Per quanto concerne l'APE ai fini del trasferimento: sub. 1 e 2 non è necessario, sub. 3 e 4 non può esser predisposto in quanto gli impianti di condizionamento installati nei locali non risultano censiti al Catasto energetico; per procedere con le Attestazioni occorre prima che siano verificati e registrati da un tecnico installatore abilitato.

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: sub. 2, 5 e 6 occupate dai debitori – sub 3 libero da persone e cose – sub. 4 occupato dai debitori come prima casa per civile abitazione.

Prezzo base: € 225.000,00 (Euro duecentoventicinquemila,00)

Offerta minima: € 168.750,00 (Euro centosessantottomilasettecentocinquanta,00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

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

LOTTO B

Diritto di proprietà 1/1 su immobile sito a Comiso (RG), fra la Via Orazio angolo Via Francesco De Sanctis (contraddistinta anche come Contrada Petrarò), in una zona periferica parzialmente edificata, avente destinazione d'uso residenziale, che si sviluppa su tre piani fuori terra: magazzini e locali deposito a piano terra (**sub 5 e sub 6**), appartamenti per civile abitazione piano primo (**sub 13 e sub 14**).

L'immobile risulta censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso, al foglio 20, particella 732, sub 5, 6, 13 e 14.

Il fabbricato la cui costruzione risale agli anni '80, ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato con orizzontamenti in latero cemento e si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con una superficie commerciale complessiva di 514 mq.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile è stato costruito in assenza di titolo abilitativo e non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità dal Comune di Comiso.

Come descritto in perizia, in data 20.12.1986 è stata avanzata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2032, prot. 31264, relativamente all'intero piano terra, cui seguiva in data 9.03.2007 nota dell'Ufficio Tecnico del Comune con cui veniva richiesta documentazione integrativa per la definizione della pratica in sanatoria e il versamento del conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori, pena l'archiviazione dell'istanza di sanatoria, richiesta rimasta inevasa.

Peraltro la procedibilità della sanatoria dei locali a piano terra risulta condizionata dalla presenza dei locali ai piani soprastanti, non indicati negli elaborati grafici e che si devono intendere eseguiti in epoca successiva, senza alcuna presentazione di ulteriori richieste di condono e pertanto si considerano queste unità irregolari, abusivi e insanabili.

L'intero organismo edilizio, caratterizzato dai sub. 5, 6, 13, 14, va venduto in unico lotto, in ragione della non regolarità urbanistica di tutto l'immobile.

Per quanto concerne l'APE ai fini del trasferimento: sub. 5 e 6 non è necessario, sub. 13 e 14 non può essere predisposto in quanto gli impianti di condizionamento installati nei locali non risultano censiti al Catasto energetico; per procedere con le Attestazioni occorre prima che siano verificati e registrati da un tecnico installatore abilitato.

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: sub 5 occupato – sub. 6 libero – sub 13 occupato come prima casa per civile abitazione – sub 14 occupato come prima casa per civile abitazione.

Prezzo base: € 75.000,00 (Euro settantacinquemila,00)

Offerta minima: € 56.250,00 (Euro cinquaseimiladucetocinquanta,00) 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 C

Diritto di proprietà 1/1 su un autonomo fabbricato ubicato alla periferia di Comiso (RG), C.da Petrarò, in Via degli Aragonesi 16.

L'immobile risulta censito in Catasto al Foglio 68, P.lla 527, sub. 1, cat. C/1, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 1.928,04 €.

Il fabbricato confina a nord-ovest con via degli Aragonesi, a nord-est con la p.lla 500, a sud-est con la p.lla 1360, a sud-ovest con la p.lla 1978.

Il fabbricato, che si articola in un unico piano fuori terra, ha struttura portante in muratura con copertura a tetto in fibrocemento.

Il locale, a pianta trapezoidale, si articola internamente in due locali: il vano a cui si accede tramite l'apertura carrabile al civico 16 di via degli Aragonesi, della superficie di circa mq. 84,90 mq con altezza variabile fra 3.95 e 5.35 m, e quello retrostante della superficie di 17,10 mq ed altezza variabile fra 4.20 e 4.95 m; quest'ultimo si affaccia su un piccolo cavedio scoperto di pertinenza esclusiva dell'immobile della superficie di 9,80 mq.

Le condizioni generali dell'immobile sono precarie per effetto della vetustà dei materiali e dei componenti e per la prolungata assenza di interventi di manutenzione: le pareti portanti, in blocchi di tufo, sono prive di finitura; non è presente alcuna pavimentazione interna ma solo un massetto in cemento; la copertura, costituita da tralicetti metallici ovvero da travi in legno con soprastanti pannelli in fibrocemento è inadeguata in termini di tenuta agli agenti atmosferici; l'immobile è di fatto privo di ogni impianto tecnologico essendo soltanto presente un contatore dell'energia elettrica da cui sono provvisoriamente derivati dei conduttori che alimentano alcuni apparecchi di illuminazione.

Il fabbricato è nelle attuali condizioni inutilizzabile e pertanto, contrariamente a quanto potrebbe risultare dalle visure catastali, non è al momento in grado di produrre rendita.

Situazione urbanistica e catastale:

L'area su cui sorge il fabbricato è soggetta a vincolo idrogeologico.

Dal confronto fra la planimetria catastale del locale e la sua reale consistenza per come accertata, si è riscontrato che la predetta planimetria non coincide con lo stato dei luoghi.

Dalle ricerche condotte all'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso non è risultato alcun fascicolo relativo al fabbricato in oggetto. In considerazione dello stato e della consistenza del fabbricato, si può concludere che lo stesso è antecedente al 1967 e pertanto urbanisticamente conforme.

Non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità dal Comune di Comiso.

Per quanto concerne l'APE verrà prodotto prima dell'effettivo trasferimento della proprietà dell'immobile.

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

Prezzo base: € 35.175,00 (Euro trentacinquemilacentosettantacinque,00),

Offerta minima: € 26.381,25 (Euro ventiseimilatrecentottantuno,25), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

LOTTO G

Diritto di proprietà 1/1 su un appezzamento di terreno ubicato nel territorio comunale di Ragusa, in località Contrada Passo Marinaro.

L'accessibilità al terreno avviene attraverso una strada larga ed asfaltata C.da Passo Marinaro che si dirama dalla Strada Provinciale 85 che congiunge il Comune di Santa Croce Camerina con la Frazione di Scoglitti.

L'appezzamento di terreno si trova a circa 200 metri dalla battigia, in prossimità di una rinomata struttura ricettiva balneare.

L'appezzamento di terreno è inserito in un contesto territoriale contraddistinto da terreni agricoli coltivati e da caseggiati sparsi.

Risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Ragusa, al foglio 180, particelle n. 2370 e 2202 ed ha una superficie complessiva di circa 1957 mq (particella 2202 circa 1797 mq e particella 2370 circa 160 mq), presenta una forma irregolare con andamento pianeggiante.

Il terreno è delimitato su tutti i lati da muri realizzati in blocchi squadrate di cemento, posti sopra una trave in cemento armato, alti circa 1 mt; in alcune parti la recinzione risulta esser realizzata con pali infilzati sul terreno e tavole in legno; sul versante prospiciente Contrada Passo Marinaro si interrompe la continuità del muro di recinzione per la realizzazione di un'apertura carrabile delimitate da due pilastri in cemento armato incastrati nella trave di fondazione.

Il terreno, vista la vicinanza alla battigia, è adatto per le strutture amovibili e utilizzabile per struttura ricettiva balneare (lido, chalet ecc.) o per parcheggio o area caravan).

Situazione urbanistica e catastale:

Il terreno non presenta nessuna irregolarità.

Sono presenti vincoli a livello di PRG del Comune di Ragusa. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato in perizia.

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

Prezzo base: € 24.750,00 (Euro ventiquattromilasettecentocinquanta,00)

Offerta minima: € 18.562,50 (Euro diciottomilacinquecentosessantadue,50) 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 previsto.

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 a $\frac{1}{4}$ 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 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 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:

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 minorenni, 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 IT16F0326817000052923104650 del conto della procedura 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. 369/2019 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.

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;
- 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, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. **In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 369/2019 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 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. 369/2019 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 ¼ 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.astetelematiche.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 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 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 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

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;

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 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, 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.

Comiso, 13 Marzo 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Stefania Zisa

