

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.

L'Avv.ta Simona Lo Bello, C.F. LBLSMN73P50F258R, nominata Professionista Delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, ex art. 591 bis c.p.c., in sostituzione del precedente delegato, con provvedimento depositato in data 29.12.2023, nel procedimento esecutivo n. 345/2013 R.G.E. Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

Ritenuto che occorre procedere con i tentativi di vendita degli immobili di cui ai Lotti 2 e 4 e fissare il primo tentativo di vendita del Lotto 7, sì come di seguito descritti, adottando la modalità telematica sincrona a partecipazione mista e ai prezzi base fissati nell'ordinanza di nomina già resa in data 17.03.2022.

Altresì ritenuto che occorre predisporre l'avviso di vendita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12 GIUGNO 2024 DALLE ORE 19:00 seguendo l'ordine numerico dei lotti e i diversi orari fissati in sequenza per ciascun lotto (come di seguito indicati)**, presso lo Studio Legale della Professionista Delegata in Modica (RG) Via Risorgimento n. 150, oltre che, in contemporanea, sul portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, 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 DEI LOTTI IN VENDITA E DELL'ORARIO DI VENDITA DI CIASCUN LOTTO

ORE 19:00

LOTTO N. 2

(rif. perizia "Lotto di vendita n°4").

Diritti di piena proprietà sull'abitazione, con annessi garage e giardino, ubicata in 97018 Scicli (RG) C.da Spinazza.

Trattasi di un fabbricato - con annesso stacco di terreno lasciato incolto della superficie di Ha. 0.10.44 - costituito da piano terra e primo piano (P.lla 2041 sub 6) adibito a civile abitazione e piano seminterrato (P.lla 2041 sub 5) adibito a deposito/garage. In quest'ultimo, allo stato rustico, si possono distinguere due vani con medesima destinazione d'uso, mentre l'abitazione è costituita al piano terra da n°2 terrazze, soggiorno - pranzo (che funge anche da ingresso), cucina, disimpegno, w.c. e n°2 camere da letto. Al primo piano, infine, è dotato di n°2 terrazze e ripostiglio. Entrambi i subalterni risultano in buono stato di conservazione.

Piano seminterrato allo stato rustico, non rifinito, occupante una superficie di mq 75 circa.

Piano terra e primo piano rifiniti in ogni loro parte con pavimenti in gres porcellanato, infissi interni in legno ed esterni in alluminio. La cucina e il w.c. presentano pareti rivestite con piastrelle, l'esterno è privo di tonachina. Il piano terra ha superficie di mq 97 circa, il primo piano misura mq 33 circa.

Parziali difformità non sanabili e in parte abusivo sanabile.

Il compendio pignorato risulta censito al:

- Catasto Fabbricati del Comune di Scicli al Foglio 74 particella 2041 subalterno 6, piani T-1, categoria A/3;
- Catasto Fabbricati del Comune di Scicli al Foglio 74 particella 2041 subalterno 5, piano S1, categoria C/2;
- Catasto Fabbricati del Comune di Scicli al Foglio 74 particella 2041 subalterno 2, bene comune non censibile;
- Catasto Terreni del Comune di Scicli al Foglio 74 particella 2065, sito in C.da Spinazza.

Situazione urbanistica e catastale.

Come riportato dal perito estimatore il *"fabbricato è stato edificato con giusta concessione edilizia n°189/98 - 1362c/ER del 10-11-1998, con la quale si concedeva l'autorizzazione alla "costruzione di una casa colonica e magazzino a servizio del fondo" sito in C/da Spinazza. Rispetto alla suddetta concessione edilizia, il fabbricato presenta diverse difformità, prima fra tutte il fatto che è stato sottoposto a suddivisione abusiva in 2 diverse unità immobiliari: una costituita dalla P.lla 2041 sub 5 e 6 e l'altra dai subalterni 7 e 8 della medesima particella, di proprietà di altra ditta. Più precisamente, il piano seminterrato, oltre alla suddivisione abusiva, presenta quali difformità rispetto alla già citata C.E. le modifiche dei prospetti con la realizzazione di un'apertura a garage, l'apertura di nuove finestre, la chiusura di quelle previste in progetto e la modifica delle tramezzature interne. Il piano terra, ferma restando la suddivisione abusiva, ha subito il cambio di destinazione d'uso, in quanto da casa colonica è divenuta civile abitazione. Anche in questo caso sono state apportate modifiche ai prospetti, alle tramezzature interne, alla posizione e tipologia della scala interna che lo collega al primo piano, oltre alla presenza di una scala esterna che ne permette l'accesso, ma che non era prevista in progetto. Infine al primo piano si possono riscontrare modifiche nei prospetti e nella distribuzione interna del locale.*

Le difformità sopra elencate non possono essere soggette a sanatoria.

I fabbricati sono, inoltre, privi di Certificato di agibilità, tra l'altro non ottenibile vista la mancata regolarità urbanistica. Si precisa che per il piano seminterrato non è stato quantificato alcun onere concessore in quanto la destinazione d'uso è rimasta immutata. Le difformità nelle aperture e nelle tramezzature sono sanabili ai sensi dell'ex art. 13 Legge n°47/85, ora art. 36 D.P.R. n°380/2001. I relativi oneri concessori possono essere quantificati solo previa presentazione di istanza di sanatoria, corredata di opportuni elaborati tecnici.

Si può affermare che gli immobili di C/da Spinazza, in Catasto al F°74 P.lla 2041 sub 5 e 6, entrambi derivanti dalla soppressione e suddivisione del subalterno 3, sono stati accatastati in data 30-10-2007 con Variazione n°15091.1/2007 - Protocollo n°RG0210826 in atti dal 30-10-2007 e che le planimetrie catastali, riportanti lo stesso numero di protocollo, corrispondono allo stato reale dei luoghi.

Quale pertinenza del fabbricato c'è uno stacco di terreno di mq 1.044, incolto e privo di alberi, identificabile con la P.lla 2065, in cui è presente un gazebo in legno delle dimensioni di m 7,60 x 5,90, dotato di barbecue e lavabo, realizzato in assenza di titoli abilitativi. Regolarizzabile.

Tale lotto ricade nella zona E6 del P.R.G. del Comune di Scicli, ovvero "Zone agricole irrigue" ove, per poter edificare, l'estensione minima del terreno deve essere pari a mq 10.000 (che si riducono a mq 5.000 per le case coloniche)".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o 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.

Infine, sono posti a carico dell'aggiudicatario le spese per la redazione dell'A.P.E. con produzione del libretto di impianto e/o del C.D.U.

Disponibilità dei beni: occupato da terzi con contratto non opponibile.

Oneri condominiali: /

Prezzo base: € 42.330,00 (Euro quarantaduemilatrecentotrenta/00)

Offerta minima: € 31.747,50 (Euro trentunomilasettecentoquarantasette/50), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

C/c bancario: n. 000015361365 Crédit Agricole, IBAN IT68W0623084481000015361365, intestato a "PROC.ESEC. IMM.RE 345 2013 TRIB.DI RAGUSA".

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Prezzo di stima: € 201.835,61

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

ORE 19:30

LOTTO N. 4

(rif. perizia "Lotto di vendita n°3").

Diritti di piena proprietà sull'ente urbano di Ha. 0.15.25 (terreno con fabbricati rurali non accatastati), ubicato in 97018 Scicli (RG) via dei Coralli (C.da Zacchitella Currumeli).

Consiste in un'abitazione con annesso magazzino e giardino, con terreno circostante.

Nella suddetta particella insiste un fabbricato adibito a civile abitazione, con annessi altri due fabbricati adibiti a deposito, cui si aggiunge un giardino antistante l'ingresso dell'abitazione e ospitante n°7 alberi di agrumi vari, n°2 carrubi di modeste dimensioni e n°5 olivi (+ 1 nella parte posteriore della casa, vicino al cancello d'ingresso della proprietà). La civile abitazione è costituita da due corpi di fabbrica adiacenti, realizzati molto probabilmente in epoche differenti, comunque antecedenti all'entrata in vigore della Legge Ponte del 06/08/1967. Caratterizzata da muri perimetrali di cm 60 e realizzata in muratura portante, è costituita da cucina, soggiorno, letto e w.c. per un totale di mq 68,33. L'edificio risulta in buono stato di conservazione, con pavimenti in gres porcellanato, infissi interni ed esterni in legno, manto di copertura con tegole del tipo coppo siciliano. La cucina e il w.c. presentano pareti rivestite con piastrelle. Antistante l'ingresso del fabbricato esiste una tettoia delle dimensioni di m 6,10 x 3,75, da considerare come struttura precaria e, quindi, facilmente rimovibile. Al servizio dell'abitazione sono stati edificati, probabilmente in epoche più recenti e in mancanza di titoli abilitativi (stante l'assenza negli archivi del Settore Urbanistica del Comune di Scicli di documentazione relativa) n°2 fabbricati adibiti a deposito. Uno, con muri perimetrali di cm 20, occupa una superficie di mq 8,64, l'altro, con muri di cm 30, insiste su una superficie di mq 37,45. Entrambi non rifiniti, presentano tetto a una falda e manto di copertura con tegole del tipo coppo siciliano.

Si precisa che il deposito più grande è occupato da oggetti vari.

Depositi abusivi, sanabili.

Il compendio pignorato risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Scicli al Foglio 74, particella 1951.

Situazione urbanistica e catastale.

Come riportato dal perito estimatore "entrambi i depositi risultano realizzati abusivamente, sanabili.

I fabbricati sono, inoltre, privi di Certificato di agibilità, tra l'altro non ottenibile vista la mancata regolarità urbanistica.

Tale lotto ricade nella zona E6SA del P.R.G. del Comune di Scicli, ovvero "Zone agricole irrigue con suscettibilità d'uso artigianale – commerciale.

Dopo avere preso visione delle visure storiche per immobile e delle planimetrie catastali, si è constatato che per questi fabbricati non esiste alcuna planimetria catastale. In effetti in Catasto, per tali immobili, è stato semplicemente presentato il Tipo Mappale n°1488.1/2003 in data 04-06-2003

Protocollo n°108906, ma non è stato mai presentato alcun modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana" tramite "Doc.f.a". Occorre completare l'accatastamento.

Benché in possesso di tutti gli elementi utili alla redazione dell'APE per la civile abitazione, non si è proceduto alla determinazione della classe energetica del fabbricato in quanto non correttamente censito al Catasto Enti Urbani, "condicio sine qua non" affinché il fabbricato possa essere registrato al Catasto energetico di competenza".

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.

Infine, sono posti a carico dell'aggiudicatario le spese per la redazione dell'A.P.E. con produzione del libretto di impianto e/o del C.D.U.

Disponibilità dei beni: occupato da terzi con contratto non opponibile.

Oneri condominiali: /

Prezzo base: € 87.500,00 (Euro ottantasettemilacinquecento/00)

Offerta minima: € 65.625,00 (Euro sessantacinquemilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

C/c bancario: n. 000015361365 Crédit Agricole, IBAN IT68W0623084481000015361365, intestato a "PROC.ESEC. IMM.RE 345 2013 TRIB.DI RAGUSA".

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Prezzo di stima: € 87.593,10

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

ORE 20:00

LOTTO N. 7

(rif. perizia "Lotto Unico" "Bene n°7" e "Bene N° 8").

Diritti di piena proprietà sul fabbricato adibito ad abitazione e rimessa auto con terreno di pertinenza, ubicato in 97018 Scicli (RG) C.da Spinazza s.n.c., piani T-1.

Consiste in un fabbricato su due livelli adibito ad abitazione, con rimessa auto nel piano seminterrato e terreno circostante di pertinenza. Ubicato in Contrada Spinazza, nel territorio extraurbano della città di Scicli, è censito al Catasto urbano del Comune di Scicli al foglio 74 particella 2041 subalterno 8 (abitazione) e subalterno 7 (garage). L'abitazione pur essendo catastalmente classificato come categoria A/3 economica, può essere riconducibile a una villetta perché rassomiglia a questa categoria per la conformazione che le dà la presenza di un terreno di pertinenza intorno e di uno confinante più ampio posto posteriormente l'abitazione. L'abitazione con ingresso da gradini interni presenta al piano terra rialzato il seguente impianto planimetrico: accesso dal lato nord dell'edificio, che immette in un corridoio, che funge da disimpegno tra ingresso e ambiente unico salotto-soggiorno, da cui si accede direttamente alla contigua cucina con affaccio diretto mediante porta finestra al lato sud su di una terrazza/veranda. E' posto un ripostiglio, ricavato nel sottoscala, con la porta di accesso accanto al vano scala, da cui si accede direttamente sul soggiorno. Il vano scala ha accanto al piano terra un disimpegno sui cui aprono gli ingressi agli ambienti della zona notte: una cameretta da letto, una camera matrimoniale e un bagno. La scala conduce al piano superiore che è dotato di due ripostigli ai lati del vano scale, che immettono rispettivamente sui due lati sulle terrazze a nord e a sud. Le coperture sono in parte a falde inclinate e in parte piane a terrazza.

Il garage posto al piano seminterrato del retro dell'edificio ha come porta una saracinesca basculante di accesso. La rimessa è usata quale deposito attrezzi e oggetti. L'esterno dell'edificio non risulta rifinito con ulteriore intonaco, ma solo con la rasatura.

Il terreno è censito al foglio 73 particella 2066 del Catasto Terreni del Comune di Scicli e ha una estensione di 1044 mq, qualità seminativo arboreo, classe 3. Si accede al terreno non direttamente da strada ma dall'accesso della proprietà limitrofa. Circonda il tutto una recinzione con muretti bassi in pietra, costruiti secondo la tecnica tradizionale del muretto a secco, con sopra rete metallica zincata sostenuta da paletti in cemento.

Il terreno si presenta prevalentemente incolto, con presenza di alberi di carrubo sparsi e qualche albero di ulivo, per il resto è presente una folta coltivazione spontanea sparsa soprattutto nel lato di recinzione lungo la stradella interpodereale. Non è presente impianto di irrigazione, nè altro accesso oltre quello comune con la residenza limitrofa, che è necessario attraversare a piedi o con mezzi per poter accedere alla particella dell'appezzamento di terreno in oggetto.

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, a eccezione di delle macchie di umidità e di muffa nella parete esterna visibili soprattutto nel bagno. Esternamente la facciata necessita di manutenzione del rifacimento dell'intonaco esterno, con sostituzione delle travi di legno ammalorate delle ringhiere delle terrazze.

Lo stato conservativo del terreno non è ottimo, necessita infatti di interventi di sistemazione e di scerbatura del terreno e di potatura degli alberi, i cui rami sono alcuni oltre la recinzione.

Il compendio pignorato risulta censito al:

- Catasto Fabbricati del Comune di Scicli al Foglio 74, particella 2041, sub. 2 (Bene Comune Non Censibile);
- Catasto Fabbricati del Comune di Scicli al Foglio 74, particella 2041, subalterno 7 (garage), categoria C/2, classe 2, superficie catastale 56 mq;
- Catasto Fabbricati del Comune di Scicli al Foglio 74, particella 2041, subalterno 8 (abitazione), categ. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, piani T-1, superficie catastale 133 mq, totale aree scoperte 117 mq (si intendono per scoperte terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti), rendita € 383,47;
- Catasto Fabbricati del Comune di Scicli al Foglio 74, particella 2066, terreno limitrofo, seminativo arborato, superficie 0 ha 10 are 45 ca, reddito dominicale € 6,21, reddito agrario € 2,97.

Situazione urbanistica e catastale.

Come riportato dal perito estimatore *“l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato in oggetto risulta essere privo delle certificazioni agibilità perchè risulta essere stato destinato ad abitazione nel rimaneggiamento del progetto originale di un casa colonica costruita appunto con Concessione Edilizia n. 189/98 - 1362cer, preposta per "l'esecuzione di una casa colonica piani 2 vani 3 utili + accessori 2 per uso residenziale, vani 2 accessori per uso agricolo e locale serbatoio agricoli, ubicato in Scicli C/da Spinazza particella 1123 di mq 3348", così recita l'oggetto di quanto rilasciata come autorizzazione a costruire alla precedente proprietà. Per cui è necessaria una sanatoria per regolarizzare le difformità presenti, si potrà regolarizzare l'opera abusiva in oggetto e ottenere così la certificazione di agibilità mancante. E' ancora presente esternamente nel terreno di pertinenza, opportunamente recintata la fossa IMHOFF prevista anche nel progetto come fossa settica.*

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione causa diversa destinazione d'uso da colonica ad abitativa e separazione in due unità abitativa dall'unica casa da progetto. La suddivisione interna al piano terra rispecchia in parte la conformazione interna

del progetto originario, nel primo piano i locali attuali sono stati ricavati nel sottotetto. Al piano seminterrato è stato ricavato sul prospetto l'apertura del garage.

La zona in cui è ubicato il terreno ricade nella zona E "Agricole" del P.R.G. di Scicli, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, per cui ricade nella sottozona E6 zone agricole irrigue con suscettività d'uso artigianale – commerciale.

La zona della C.da Spinazza ricade nella zona "E" del P.R.G. vigente del Comune di Scicli che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro - silvo-pastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché le parti di territorio non classificabili secondo i criteri precedenti e che rivestono un particolare pregio naturale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico, fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto stradale, aree di rispetto in genere di particolare interesse per la collettività. Sottozona E6 L'immobile in oggetto ricade nella sottozona E6 "ZONA AGRICOLE IRRIGUE".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o 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.

Infine, sono posti a carico dell'aggiudicatario le spese per la redazione dell'A.P.E. con produzione del libretto di impianto e/o del C.D.U.

Disponibilità dei beni: occupato da terzi con contratto non opponibile.

Oneri condominiali: /

Prezzo base: € 220.160,00 (Euro duecentoventimilacentosessanta/00)

Offerta minima: € 165.120,00 (Euro centosessantacinquemilacentoveventi/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

C/c bancario: n. 000015361365 Crédit Agricole, IBAN IT68W0623084481000015361365, intestato a "PROC.ESEC. IMM.RE 345 2013 TRIB.DI RAGUSA".

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

Prezzo di stima: € 220.162,50

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 alla Professionista Delegata che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica** www.astetelematiche.it collegandosi dal proprio Studio Legale, secondo le informazioni rese pubbliche dalla 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^o comma e 40, 6^o 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;
- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dalla Professionista Delegata 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 salvo vendita della quota *ex art. 600, comma 2, c.p.c.*;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dalla Professionista Delegata;
- ciascun 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;
- la Professionista Delegata è autorizzata 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 dalla Professionista Delegata presso il proprio Studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati alla stessa Delegata o al Custode Giudiziario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza, quindi entro e non oltre le ore 13:00 dell'11 giugno 2024, le offerte di acquisto dovranno essere formulate telematicamente o anche tramite presentazione della busta cartacea, trattandosi di vendita sincrona mista.

In caso di offerta in busta cartacea, quest'ultima andrà presentata (entro e non oltre il predetto termine dell'11.06.2024) presso lo Studio Legale della Professionista Delegata in Modica (RG) Via Risorgimento n. 150.

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 e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziact.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, 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 della Professionista Delegata 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, alla Professionista Delegata, 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);

12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 345/2013 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 (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 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 INFORMATIVI 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. 345/2013 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. 345/2013 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 nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee (le cartacee tutte alle ore 15:30) alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 E 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 e 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 a 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 la professionista delegata comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di **120 giorni dall'aggiudicazione** (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE).

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovrà essere consegnata alla Professionista Delegata 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 alla Professionista Delegata.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare la Professionista Delegata (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.

In merito alla **pubblicità commerciale**, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto – giusta ordinanza di nomina e Circolare di adeguamento dell'ordinanza di nomina resa congiuntamente dai GG.EE. il 07.03.2024 - che la pubblicazione dovrà avvenire mediante i seguenti adempimenti:

- affissione di un cartello “VENDESI” presso il portone di ingresso dell'immobile, ove ritenuto opportuno dallo stesso in base alla tipologia di bene;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica e dell'ordinanza di nomina sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1[^] comma, c.p.c., effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- >> **a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:**
 - pubblicazione dell'ordinanza di nomina, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it oltre che sull'APP dedicata “Aste Giudiziarie”, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** La Società curerà la contemporanea visualizzazione della vendita anche su www.giustizia.catania.it, www.tribunaleragusa.it e www.corteappellocatania.it;
 - pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** L'annuncio conterrà in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita e il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo per la partecipazione;
 - pubblicazione di un annuncio sul periodico quindicinale “Aste Giudiziarie” - Edizione Nazionale, in versione digitale;
 - pubblicazione di un annuncio sulla “vetrina immobiliare permanente” presente sul sito “Reteaste.it”;
- >> **a cura di Astalegale.net S.p.A.:**
 - pubblicazione dell'ordinanza di nomina, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie su www.astalegale.net, su www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e www.immobiliare.it oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.**
- Infine, il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it.

La C.G. e P.D.
Avv.ta Simona La Bella