

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

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

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Monego, C.F. MNGGPP74C24M088R professionista delegato alla vendita dal Giudice Istruttore Dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. nella causa civile n. **3495/2021 R.G.** a norma dell'art. 490 c.p.c., giusta ordinanza di nomina del 20/10/2022.

Considerato che le vendite del 12/05/2023, del 20/09/2023, del 24/01/2024 e del 04/04/2024 sono andate deserte.

Vista la Circolare del 07/03/2024.

Ritenuto che devono intendersi in vendita i beni immobili di cui ai Lotti A e B descritti nella perizia a firma del C.T.U., con ribasso di 1/3 dei prezzi base indicati nel precedente avviso di vendita, trattandosi di 5° tentativo di vendita,

AVVISA

che il giorno **12/06/2024 alle ore 17:00** presso il proprio studio in Ragusa (RG) Via Ecce Homo n. 183 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.

LOTTO A

Diritti di piena proprietà di un edificio residenziale multipiano sita in Comiso (RG) Via F.lli Cervi 18-20, PT-P1-P2.

L'immobile insiste su una zona semiperiferica urbanizzata del comune di Comiso (RG), in via F.lli Cervi 18-20, con presenza di infrastrutture e servizi. Trattasi di un edificio residenziale multipiano realizzato tra il 1968 data del rilascio del Nulla Osta ed ultimato presumibilmente nel 1972, la struttura risulta essere in c.a. e muratura portante con tamponature in blocchi di tufo, solai in latero-cemento gettati in opera, tramezzature interne in laterizio forato, ricadente su un lotto di mq. 146.50, con superficie complessiva edificata di mq. 119.45. Neldettaglio, oltre al piano terra, destinato ad autorimessa e uffici, si sviluppa su ulteriori due livelli più terrazzo con un impianto compositivo che si articola secondo quanto specificato di seguito:

Piano Terra.

Autorimessa (s.u. = 46.00 mq, H = 4.10 mt) con accesso diretto da via F.lli Cervi n° 20 e comunicante con il vano scala, da sopralluogo risulta allo stato rustico, con impianti elettrici, idrici e fognari esterni, accesso carrabile realizzato in legno riconducibile ai primi anni '70.

Uffici (s.u. = 35.40 mq, H = 3.95 mt) con accesso dal vano scala comune (s.u. = 17.40 mq) su via F.lli Cervi n° 18, da sopralluogo quest'ultimo (Sub 1, bene comune non censibile) presenta caratteristiche di finitura nella media, con pavimentazione zoccolatura e rivestimento in travertino lucidato, ringhiera in alluminio scatolare color giallo oro, tutto riconducibile al periodo di realizzazione dell'immobile, fatta eccezione per il portone d'ingresso realizzato in alluminio scatolare satinato a taglio termico e vetro opalino antisfondamento di recente fattura. Per quanto concerne la zona uffici prospiciente sulla veranda retrostante, composta da numero 2 vani + archivio e WC, si presenta con un buon grado di finitura in ogni sua parte, infissi interni in alluminio scatolare e vetro opalino, infissi esterni stessa tipologia di quelli interni fatta eccezione per il taglio termico ed il vetro antisfondamento, WC completo in ogni sua parte con piastrelle in ceramica, pavimentazione in gres effetto pietra, controsoffittatura ispezionabile con struttura metallica e pannelli leggeri, impianto di riscaldamento e raffrescamento con climatizzatori, per quanto concerne gli

impianti tecnologici (idrico-elettrico e fognario), sono tutti canalizzati sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive condotte municipali. Il CTU ha precisato che il vano archivio in fase di Concessione in Sanatoria sarà demolito per aumentare e rendere idonea la superficie utile dell'autorimessa, tale da rispettare i parametri urbanistico-edilizi di 1/20.

Piano Ammezzato.

Deposito (s.u. = 8.40 mq, H = 1.60 mt), con accesso dal vano scala e più precisamente dal primo pianerottolo, presenta rifiniture medie riconducibili sempre alla data di edificabilità, con pavimentazione in ceramica e porta d'accesso in legno tamburato.

Piano Primo.

Appartamento (s.u. = 92.20 mq, H = 3.05 mt) composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinino, ripostiglio, WC e numero 2 camere da letto, presenta un grado di finitura riconducibile ai primi anni '70, salvo per alcune lievi opere di ristrutturazione relative alla pavimentazione del soggiorno e della zona cucina-pranzo. Nel dettaglio l'unità abitativa presenta pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti fatta eccezione per l'ingresso e la camera da letto matrimoniale dove è stato utilizzato del marmo levigato, gli infissi interni sono realizzati in legno con bugnato superiore ed inferiore, doppi infissi realizzati in legno nella parte interna, in alluminio scatolare color giallo oro con vetro da 3/4 mm nella parte esterna con avvolgibili in legno, il WC presenta un rivestimento in ceramica smaltata (anni '70), in fine il cavedio è stato adibito a lavanderia anch'esso con finiture in ceramica, per quanto concerne gli impianti tecnologici non è stata riscontrata presenza di riscaldamento e/o raffrescamento, l'impianto elettrico si ritiene riconducibile sempre al periodo di edificazione come anche l'impianto idrico e fognario, tutti canalizzati sotto traccia e regolarmente allacciati alle condotte municipali.

Piano Secondo.

Appartamento (s.u. = 89.30 mq, H = 3.05 mt) composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, WC, ripostiglio, camera matrimoniale con annessa cabina armadi e camera doppia. L'unità abitativa risulta ristrutturata nei primi anni del 2000, infatti dal sopralluogo presenta un buon grado di finitura, pavimentazione in gres effetto pietra, rivestimento in pietra naturale in una delle pareti del soggiorno-pranzo, rivestimento con piastrelle di gres bianco nella zona cucina, rivestimento con piastrelle di gres effetto wengé nella zona WC, controsoffittatura nell'ingresso con faretti incassati, infissi interni in legno tamburato essenza wengé, infissi esterni nella zona giorno in alluminio a taglio termico con vetro camera, mentre negli altri ambienti stessa tipologia con in più la presenza del doppio infisso esterno con lamelle regolabili, per quanto concerne gli impianti tecnologici è stata riscontrata la presenza di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia autonoma regolarmente allacciata al metanodotto comunale, mentre l'impianto di raffrescamento è realizzato con climatizzatori, l'impianto elettrico come anche l'impianto idrico e fognario sono riconducibili al periodo della ristrutturazione, tutti canalizzati sotto traccia e regolarmente allacciati alle condotte municipali.

Piano Terzo.

Ripostiglio (s.u. = 7.75 mq, Hmedia = 2.40 mt) e locale deposito (s.u. = 19.00 mq, Hmedia = 2.15 mt), il primo idoneamente rifinito con porta d'accesso in alluminio, copertura inclinata con travi in legno e pannelli coibentati (sandwich) sp. 5 cm, pavimentazione in ceramica, impianto elettrico sotto traccia. Il secondo realizzato con struttura portante in alluminio scatolare anodizzato e rivestimenti verticali ed orizzontali con pannelli sandwich coibentati sp. 5 cm, infissi in alluminio scatolare a taglio termico e vetro camera, pavimentazione con moquette, mentre l'impianto elettrico risulta canalizzato con tracce esterne. Altresì si ritiene opportuno precisare che il vano deposito ed il vano ripostiglio in fase di Concessione in Sanatoria saranno demoliti per ridurre la volumetria totale.

Immobile stimato € 211.568,00. Valore di vendita € 166.442,00.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa:

- N.C.E.U. di Comiso, al foglio 13, part. 1674, sub 2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 85 mq, rendita € 158,04;

- N.C.E.U. di Comiso, al foglio 13, part. 1674, sub 3, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 356,36;
- N.C.E.U. di Comiso, al foglio 13, part. 1674, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66.

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla perizia del CTU risulta che l'intero immobile non risulta conforme tra lo stato di fatto e i certificati in atti. I dati, così come verificati in sede di sopralluogo, **non risultano conformi** con quelli emergenti dai certificati, infatti, dal rilievo si evince che:

- il piano terra (Sub 2) è stato frazionato in n. 2 unità immobiliari (Garage/Ufficio), mentre dalle planimetrie catastali e da Giusto nulla Osta n° 393/68, risulta essere un unico vano + ripostiglio, inoltre in corrispondenza del vano ripostiglio è stato realizzato un piano ammezzato sfruttando e dividendo l'altezza utile di 4.00 mt.;
- il piano primo (Sub 3) ha subito lievi modifiche interne, relative all'ampliamento del cucinino con restringimento del cavedio, in difformità alle planimetrie catastali ed al Nulla Osta sopra citato, facendo registrare un conseguenziale aumento di cubatura;
- il piano secondo, (Sub 4, sopraelevazione abusiva), non risulta conforme alle planimetrie catastali, avendo subito modifiche interne più consistenti, relative alla redistribuzione dell'ingresso ed alla fusione del soggiorno con la cucina-pranzo;
- il piano terzo, (sopraelevazione abusiva), censito come lastrico solare anch'esso difforme, avendo realizzato un vano tecnico dal prolungamento del vano scala ed un vano deposito in struttura precaria.

L'immobile risulta regolarmente accatastrato, ma sotto il profilo catastale, il piano terra del fabbricato dovrà essere diviso, in n. 2 unità, il piano primo e secondo richiedono la variazione delle planimetrie, mentre il piano terzo dovrà essere censito al centro meccanografico del N.C.E.U., in sintesi si prevede la redazione di pratiche *Docfa* per l'intero immobile, soppressione dei subalterni esistenti e nuova costituzione. L'onorario comprensivo di spese si ritiene essere pari a € 1.750,00 oltre Cassa e Iva.

Con Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili num. 393 del 19 luglio 1968 rilasciato dal Comune di Comiso, l'u.i. risulta essere regolarmente concessa solo per i primi due piani fuori terra, infatti, dal raffronto fra la documentazione grafica a corredo del sopra menzionato progetto e le risultanze del rilievo hanno riportato sensibili discordanze relative all'assetto planimetrico ed all'aumento di cubatura, ragion per cui il CTU ha dedotto che **l'u.i. in argomento risulta non conforme alla vigente normativa urbanistico-edilizia, prevedendo opere di demolizione per una corretta regolarizzazione**, come riportate in perizia. I costi ammontano ad € 41.126,00 per spese, oblazioni e oneri concessori, per quanto concerne l'onorario ad €. 4.000,00 oltre Iva e cassa.

Inoltre, dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 45/2015, Registro Generale n° 0476 rilasciato in data 06 maggio 2015 si riscontrano delle incongruenze sulla esatta posizione e destinazione Urbanistica del sito, quindi il CTU, avendo appurato che il Tipo Mappale non risultava coincidente con la reale posizione dell'u.i., ha segnalato all'Agenzia del Territorio di Ragusa tramite Istanza di Rettifica Terreni, Protocollo n° RG0053516 del 15/05/2015, Cod. 1959, di effettuare la variazione. In data 21 maggio 2015 il CTU, richiede un nuovo estratto di mappa relativo alla particella in argomento, constatando l'avvenuta variazione e quindi il giusto inserimento in mappa, altresì richiedo all'U.T.C del comune di Comiso il sotto elencato C.D.U. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 57/2015, Registro Generale n° 0649 rilasciato in data 28 maggio 2015 si

CERTIFICA

che l'appezzamento di terreno, sito nell'Agro di Comiso lungo la Via F.lli Cervi distinto in Catasto al Foglio 13, Particella 1674, risulta così ricadere nel P.R.G. approvato con D. Dir. n° 667/DRU del 04/12/2001: la P.la 1674, risulta ricadere in Zona Territoriale Omogenea B1 (Aree Urbane Sature della Città Consolidata);

Si specifica, inoltre, che la suddetta particella risulta ricadere in *Aree soggette a particolari prescrizioni di tutela e salvaguardia e fasce di rispetto, specificatamente*: risulta interessata da *Vincolo Aeropotuale* (Legge 04/02/1963 n° 58).

Altresì con D.C. n° 17 del 15/04/2014 è stata adottata la Rielaborazione del P.R.G. Vigente, per la quale l'appezzamento di terreno risulta così ricadere:

la P.lla 1674, risulta ricadere in parte in Zone B (*Ambiti Urbani Residenziali Totalmente o Parzialmente Edificate Diverse dalle Z.T.O. "A"*); Sotto Zona B1 (*la Città Consolidata*).

Si certifica inoltre, che la suddetta Particella non risulta ricadere negli elenchi provvisori dei proprietari dei suoli percorsi dal fuoco, di cui alla L. 353/2000 (aggiornati alle Determinazioni Dirigenziali n° 59/14 del 29/11/2007, n° 02/14 del 19/02/2009, n° 25/V del 08/02/2010, Delibere Giunta Municipale n° 40 del 29/02/2012, n° 7 del 21/02/2013 e n° 15 del 31/01/2014).

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, il perito estimatore ha prodotto n. 3 A.P.E. relativi rispettivamente agli immobili di cui al PT (sub. 2), al P1 (sub. 3) e al P2 (sub. 4).

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: attualmente occupato ma libero al decreto di trasferimento.

Oneri condominiali: /

Prezzo base: € 46.811,82 (Euro quarantaseimilaottocentoundici/82)

Offerta minima: € 35.108,87 (Euro trentacinquemilacentotto/87), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

IBAN: IT68R0623017001000015272008 del c/c n. 000015272008 intestato a "DIVISIONE GIUDIZIALE N. 3495 2021 TRIBUNALE DI RAGUSA" e acceso presso Crédit Agricole, dipendenza 01328.

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

LOTTO B

Diritti di piena proprietà della villetta bifamiliare e deposito siti in Vittoria (RG) C.da Miccichè snc, PT-P1.

Gli immobili insistono su una zona extraurbana non urbanizzata con assenza di infrastrutture e servizi del comune di Vittoria (RG), in c.da Miccichè snc, su un lotto a fondo agricolo di circa 2000.00 mq, con superficie complessiva edificata di circa 370.00 mq, il tutto meglio descritto nella perizia di stima e indicato come di seguito:

-Deposito (Sub 2) risulta diviso in n° 2 vani, rispettivamente (s.u. = 44.00 mq ed s.u. = 132.30 mq, H = 3.70 mt) realizzato nel 2003 come dichiarato nella Relazione di Perizia Extragiudiziale allegata alla Pratica di Concessione in Sanatoria protocollo n° 48699 del 03 dicembre 2004 in corso di istruttoria. Dal sopralluogo l'u.i. si presenta allo stato rustico, accessibile da stradella privata tramite cancello automatizzato, con struttura intelaiata in c.a., tompagni esterni in blocchi di tufo, solaio in latero-cemento gettato in opera, tramezzature interne in laterizio forato, infissi in ferro e vetro con grate esterne, impianto elettrico realizzato con tracce esterne parzialmente a norma, in quanto si è riscontrata la presenza di cavi elettrici non isolati, impianto idrico e fognario inesistenti, presenza di antifurto interno con fotocellule, numero 2 accessi carrabili in lamelle di alluminio avvolgibili automatizzate (saracinesca) ed una superficie esterna di pertinenza pari a 744.00 mq;

-Piano Primo

Appartamento Sub 4 (s.u. = 87.80 mq, H = 2.90 mt) composto da ingresso, soggiorno, pranzo,

cucinino, ripostiglio, WC, numero 3 camere da letto, una veranda esterna non coperta con annessi balconi perimetrali, accesso carrabile comune al piano terra, accesso pedonale indipendente ed una superficie esterna di pertinenza a piano terra pari a 405.00 mq. (realizzato nei primi anni '80).

Il tutto presenta una struttura mista in muratura portante e c.a., con un grado di finitura riconducibile all'appartamento precedentemente descritto, fatta eccezione per la presenza del doppio infisso esterno di recente fattura (alluminio scatolare a taglio termico con vetro camera), il riscaldamento e raffrescamento è affidato all'impianto di climatizzazione realizzato nei vari ambienti, mentre dell'acqua calda sanitaria viene prodotta dal boiler elettrico in quanto la caldaia non risulta funzionante, l'impianto elettrico si ritiene riconducibile sempre al periodo di edificazione come anche l'impianto idrico e fognario, tutti canalizzati sotto traccia. Come per il piano terra la rete idrica e fognaria risulta allacciata alla stessa pozza imhoff;

-Vano scala

Bene comune non censibile Sub 1, (s.u. = 10.50 mq), presenta un grado di finitura medio, con rivestimento interno in granito, infissi in alluminio scatolare color giallo oro, di fattura riconducibile sempre al periodo di edificazione.

Immobile stimato € 141.950,00. Valore di vendita € 71.313,00.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa:

- N.C.E.U. di Vittoria, al foglio 109, part. 830, sub 2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 178 mq, rendita € 330,94;
- N.C.E.U. di Vittoria, al foglio 109, part. 830, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08.

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla perizia del CTU emerge che gli immobili risultano abusivi, solo per l'u.i. Sub 2 (deposito) sono stati trovati presso l'U.T.C del comune di Vittoria documenti relativi alla Pratica di Concessione in Sanatoria (protocollo n°48699 del 03/12/2004) ancora in fase di istruttoria.

I dati, così come verificati in sede di sopralluogo, risultano conformi con quelli emergenti dai certificati, fatta eccezione per qualche lieve modifica interna e di prospetto, infatti, dal rilievo si evince che:

- l'u.i. (Sub 2, C/6 Box o posti auto pertinenziali) è stata frazionata in n. 2 unità, con destinazione d'uso diversa da quella emersa dai dati catastali (C/2 Magazzini e locali di deposito), mentre da planimetria catastale e da Pratica di Concessione in Sanatoria ancora in corso presso l'U.T.C. del comune di Vittoria (protocollo n°48699 del 03 dicembre 2004), risulta essere un unico vano, inoltre presenta modifiche ai prospetti e più precisamente sul fronte prospiciente sulla stradella privata, modificando l'accesso carrabile nel rendendolo più ampio, altresì al posto dell'infisso adiacente, venne realizzato un secondo accesso carrabile.

Gli immobili presenti sulla P.lla 830 (Sub 2-4) risultano regolarmente accatastati, ma sotto il profilo catastale, il (Sub 2) fabbricato censito catastalmente in categoria C/6 (Box o posti auto pertinenziali), risulta da sopralluogo e da Pratica di Concessione in Sanatoria ancora in corso di istruttoria (protocollo n°48699 del 03 dicembre 2004) come C/2 (Magazzini e locali di deposito), inoltre avendo subito variazioni di prospetto e redistribuzione interna, dovrà essere diviso, in n. 2 unità, in sintesi si prevede la redazione di pratiche *Docfa* per l'intero immobile, soppressione del subalterno esistente e nuova costituzione. L'onorario comprensivo di spese si ritiene essere pari a € 700,00 oltre Cassa e Iva.

Il CTU in perizia ha fatto presente che gli elaborati grafici presentati in data 03 dicembre 2004 non hanno riportato discordanze, salvo per l'assetto distributivo interno e le variazioni sul prospetto principale, ragion per cui il CTU ha previsto una regolazione con C.E. in art. 13 L. 47/85 subordinata al rilascio della concessione in Sanatoria ancora in corso, per le restanti unità immobiliari (Sub 4) anch'esse non

conformi alle vigenti normative urbanistico-edilizie, si prevede una corretta regolarizzazione sempre in C.E. in Sanatoria.

Altresì il CTU ha precisato che le somme versate relative al calcolo degli oneri concessori (€ 534,75 in data 01/12/2004), oblazioni (€ 4.278,00 in data 01/12/2004) in forma di anticipo, verranno ricalcolati con i parametri corretti come specificato nella Legge n° 326 del 24 novembre 2003 in merito ai Condoni Edilizi.

Tenendo conto di quanto emerso, gli abusi verranno regolarizzati come indicato in perizia.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, il perito estimatore ha prodotto l'A.P.E. relativo all'immobile di cui al P1 (sub. 4).

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: attualmente occupato ma libero al decreto di trasferimento.

Oneri condominiali: /

Prezzo base: € 20.056,79 (Euro ventimilacinquantasei/79)

Offerta minima: € 15.042,60 (Euro quindicimilaquarantadue/60), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

IBAN: IT68R0623017001000015272008 del c/c n. 000015272008 intestato a "DIVISIONE GIUDIZIALE N. 3495 2021 TRIBUNALE DI RAGUSA" e acceso presso Crédit Agricole, dipendenza 01328.

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 www.astetelematiche.it collegandosi dal proprio Studio Legale in Ragusa, Via Ecce Homo n. 183, 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 i lotti in vendita i prezzi base per le offerte sono fissati in quello sopra indicati, così come ridotti dal Professionista Delegato. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto ai prezzi base come sopra determinati;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato, nominato anche Custode Giudiziario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza, pertanto entro le ore 13:00 dell'11/06/2024 dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista presso lo studio legale del delegato in Ragusa (RG) Via Ecce Homo n. 183, 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 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 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. n. 3495/2021 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 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. n. 3495/2021 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. n. 3495/2021 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 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 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 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 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.

Al presente avviso sarà data pubblicità, nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, come da ordinanza di vendita e Circolare del 07/03/2024 con:

1. affissione di un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, ove ritenuto opportuno dallo stesso in base alla tipologia di bene;
2. pubblicazione dell'avviso di vendita telematica e dell'ordinanza di nomina sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1^a comma, c.p.c., effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
3. **a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:**
 - pubblicazione della ordinanza, 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**;
- 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”;

4. **a cura di Astalegale.net S.p.A.:**

- pubblicazione della ordinanza, 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 disponibili 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**.

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it.

Maggiori informazioni potranno essere richieste presso lo studio del Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Monego con studio in Ragusa, Via Ecce Homo n. 183 – telefax 0932.683223 – Cell. 3398693953.

Il professionista delegato
Avv. Giuseppe Monego

