

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 137/2022 R.G. Es. Imm.

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi degli

artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

(QUARTO ESPERIMENTO)

La sottoscritta, Avv. Ivana Di Pietro del Foro di Ragusa, C.F. DPTVNI81S41M088F, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. G.O. Rapisarda, *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 18.05.2023 nel procedimento esecutivo **n. 137/2022 R.E.I. del Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 3 luglio 2024, alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Ragusa, via Archimede n. 80 (tel/fax 0932/653956), 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 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

LOTTO 1

- 1/1 P.P. di un fabbricato per attività artigianale sito in Comiso (RG), C.A.P. 97013, c.da Petrarò s.n., distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al **Foglio 77, Particella 1582, Sub 1, Cat. D/7.**

L'immobile oggetto di vendita, è identificabile in un edificio industriale adibito alla lavorazione e produzione di serramenti in alluminio. Il fabbricato sito in C.da Petrarò, confina per un lato con via delle Cave che immette in uno slargo utilizzato a parcheggio, oggetto anch'esso di esecuzione immobiliare, da cui avvengono gli unici accessi al capannone; gli altri due lati dell'edificio confinano con proprietà di terzi. L'intero capannone è realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato costituita da pilastri e travi, la copertura ha struttura in ferro e pannelli prefabbricati, i tamponamenti esterni sono in laterizi forati. Il prospetto dell'edificio prospiciente il parcheggio presenta grandi aperture di accesso, gli altri prospetti presentano solo alte finestre. L'edificio industriale ha forma pressoché quadrangolare ed è costituito da un unico grande ambiente a tutta altezza dove avviene la lavorazione dei serramenti; esclusivamente una porzione di forma triangolare, collocata su via delle Cave, si sviluppa su due livelli, con servizi, ufficio e un piccolo magazzino al piano terra e spazio espositivo e servizi igienici al piano primo. Uno spazio destinato a parcheggio di pertinenza del capannone si trova sull'esterno di fronte gli ingressi. Il fabbricato copre una superficie lorda complessiva di circa mq. 519,00 costituita da un piano terra occupato da macchinari e attrezzature per la produzione di serramenti, con superficie lorda di circa mq. 351,00 ed altezza sotto trave di ml. 5,00; inoltre sul lato che confina con la strada, si trova un'appendice di altri piccoli ambienti, su due livelli e destinati a servizi e accessori dell'attività. Questi ambienti coprono al piano terra una

superficie lorda di circa mq. 84,00 con altezza di circa ml. 3,00 ed al primo piano occupano una superficie lorda di circa mq. 84,00 con altezza interna media di circa ml. 3,50 per locali espositivi e servizio igienico. Sull'esterno, lo spazio di pertinenza destinato a parcheggio occupa una superficie di circa mq. 160,00. Le finestre che si trovano sul perimetro del fabbricato sono in alluminio con vetro monostrato e le grandi porte sono in metallo. La pavimentazione interna degli ambienti al piano terra è realizzata con battuto di cemento industriale lisciato, le pareti perimetrali del capannone e le poche partiture interne sono intonacate. L'interno del locale produttivo non è climatizzato ed è servito da rete elettrica. La porzione al piano terra e primo, adibita a servizi, ufficio ed esposizione, presenta invece maggiori finiture interne ed è servita da rete elettrica, idrica e fognaria e alcuni locali sono climatizzati. Lo spazio adibito a parcheggio antistante il fabbricato, si presenta pavimentato con battuto di cemento ed in parte asfaltato, inoltre non ha delimitazioni con la strada e con il lotto confinante. La copertura dell'intero capannone, realizzata con pannelli prefabbricati coibentati tipo isopan, non è accessibile, su gran parte della stessa si trova installato un impianto fotovoltaico apparentemente in esercizio, non oggetto di esecuzione immobiliare. L'immobile non presenta barriere architettoniche costituite da gradini in prossimità degli ingressi al piano terra, invece gli ambienti espositivi al primo piano sono accessibili tramite rampe di scale in metallo; non ha caratteristiche architettoniche rilevanti e non ha valore storico, ricade urbanisticamente in zona B1 dal Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso.

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene oggetto di vendita, costituito da un grande ambiente al piano terra e piccoli

locali accessori al piano terra e primo, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso, al foglio 77, particella 1582, sub 1, Categoria D/7. La particella 1582 sub 1, deriva dalla particella 1582 che a sua volta deriva dalle ex particelle 1164 / 1163 / 902 / 903. La planimetria catastale è conforme a quella del fabbricato oggetto di vendita per quanto riguarda il piano terra; non è invece presente la planimetria catastale degli ambienti al primo piano. Inoltre, catastalmente, non risulta essere stata identificata una superficie o lastrico solare corrispondente alla copertura dove insiste l'impianto a pannelli fotovoltaici. La porzione di capannone al piano terra in cui viene svolta l'attività artigianale, occupata dai macchinari e dalle attrezzature, copre una superficie lorda di circa mq. 351,00, la superficie utile invece è di circa mq. 330,00; l'appendice di piccoli ambienti sempre al piano terra, destinati a servizi e accessori dell'attività, copre una superficie lorda di circa mq. 84,00, la superficie utile è di circa mq. 68,00; al primo piano i locali espositivi ed il servizio igienico occupano una superficie lorda di circa mq. 84,00, la superficie utile è di circa mq. 68,00. La superficie lorda complessiva, (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) è di circa mq. 519,00 (mq. 351,00 + mq. 84,00 + mq. 84,00). La superficie netta complessiva, (somma delle superfici utili) è di circa mq. 466,00 (mq. 330,00 + mq. 68,00 + mq. 68,00). Sull'esterno, lo spazio di pertinenza destinato a parcheggio ha una superficie di circa mq. 160,00.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 7896 del 27/03/2001 per variante alla C.E. 7458/99; per lo stesso è stata inoltre rilasciata Agibilità n° 30 del 19/10/2001 per "lavaggio tappezzeria auto, parcheggio e ufficio". Oltre a questo titolo autorizzativo su detto immobile non sono state presentate altre

pratiche edilizie e/o in sanatoria successive a quella riportata in precedenza. Dall'analisi degli incartamenti relativi al progetto depositato ed approvato, e dal confronto con la planimetria catastale, non si rilevano difformità planimetriche e distributive. Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dai raffronti con le tavole di progetto autorizzate dal Comune di Comiso, il P.E. ha invece riscontrato che una porzione di immobile al primo piano, che urbanisticamente era destinata a terrazzo non praticabile, in realtà risulta accessibile tramite due scale in ferro, chiusa con tamponamenti e finestre, e coperta con tetto a due falde in continuità con la stessa copertura del fabbricato. Questo ambiente "abusivo urbanisticamente" rifinito e climatizzato, ospita un servizio igienico e gli spazi espositivi dell'attività produttiva esercitata. Alla luce di ciò il fabbricato risulta difforme limitatamente a questo volume aggiunto al primo piano. Come meglio chiarito dal P.E. nella propria perizia, la regolarizzazione dell'organismo architettonico consiste nel riportare lo stesso entro i suoi limiti urbanistici autorizzati, demolendo quindi la porzione aggiunta, poiché non c'è possibilità di incrementare il volume già autorizzato. L'edificio ricade in Zona B1- La città consolidata.

L'installazione dell'impianto fotovoltaico (non oggetto di esecuzione immobiliare), che è presente sull'intera copertura del fabbricato ed anche su quella urbanisticamente non regolare, è stato legittimato da un Contratto di Affitto di Superficie stipulato a Comiso il 02/11/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria il 10/11/2011 al n° 2883 Serie 3. Il corrispettivo per il bene concesso in locazione consiste in un canone annuo dovuto per l'intera durata del contratto fissata in 25 anni, fino al 01/11/2036, alla scadenza il contratto si

intenderà automaticamente terminato senza necessità di comunicazioni tra le parti.

Il credito derivante dal suddetto canone di locazione è stato oggetto di cessione a favore di un Istituto di credito fino all'integrale soddisfacimento del finanziamento concesso. Ne deriva, che l'aggiudicatario del lotto n. 1 in questione dovrà consentire l'accesso alla copertura ed agli spazi attigui all'immobile per il mantenimento dell'impianto, nonché per l'esercizio dei diritti e l'adempimento dei doveri scaturenti alle relative parti dai suddetti contratti di affitto e di cessione.

Il P.E. ha stimato i presumibili costi di redazione dell'APE in circa € 450,00 oltre cassa ed iva di legge.

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: L'immobile risulta occupato in virtù di un contratto di locazione stipulato il 10/07/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 10/07/2014 al n° 620 Serie 3T. La durata della locazione, inizialmente prevista in anni sei, è stata ulteriormente prorogata per altri sei anni e verrà a scadenza il 30/07/2026. Il canone di locazione pattuito tra le parti è di € 6.000,00 + Iva annui. All'interno del suddetto Lotto 1 viene svolta attività artigianale di produzione e vendita di serramenti in alluminio.

Oneri condominiali: non sono dovuti oneri condominiali.

Prezzo base: 87.454,69 (Euro ottantasettemilaquattrocentocinquantaquattro/69).

Offerta minima: € 65.591,02 (Euro sessantacinquemilacinquecentonovantuno/02), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: la cauzione da versare dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00.

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

AVVISA

che il **giorno 3 luglio 2024, alle ore 12:00**, presso il proprio studio in Ragusa, via Archimede n. 80 (tel/fax 0932/653956), 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 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

LOTTO 2

*- 1/1 P.P. di un fabbricato per attività ricreative e di spettacolo, sito in Comiso (RG), C.A.P. 97013, in c.da Petrarò, con ingresso da via Delle Cave n° 19/31, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al **Foglio 20, Particella 852, Sub 2, Cat. D/3.***

L'immobile oggetto di vendita è identificabile in un edificio adibito a sala da ballo.

Il fabbricato sito in C.da Petraro non è prospiciente la strada pubblica ed è arretrato rispetto alla via Delle Cave e l'unico accesso allo stesso avviene tramite un piazzale di proprietà di terzi che funge da filtro di ingresso tra via Delle Cave e l'immobile. Il prospetto a Sud che insiste su questo piazzale ospita l'ingresso principale all'immobile. Sempre su questo prospetto, fisicamente separato da un muro che si attesta al fabbricato, insiste una uscita di emergenza su una stradella privata che in parte costituisce pertinenza dell'immobile. I lati a Est e a Nord del fabbricato presentano solo alte finestre e confinano con proprietà di terzi, invece il lato a Ovest non presenta nessuna apertura e confina con un'area scoperta costituita da una striscia di terreno pertinenziale. L'intero fabbricato è realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato composta da pilastri e pareti di tamponamento portanti, la copertura invece ha struttura in ferro e pannelli prefabbricati. L'edificio è costituito da un unico grande ambiente di forma trapezoidale, controsoffittato con pannelli modulari che lasciano una luce libera di circa ml. 5,00; all'interno di questo grande vano sono stati ricavati in una zona marginale al piano terra i servizi igienici, al di sopra si trova un vano regia raggiungibile per mezzo di una scala in ferro. Sul lato opposto a questi locali si trova un corridoio che funge molto probabilmente da uscita secondaria e di emergenza. Un piccolo locale magazzino è annesso all'edificio ed è realizzato con pannelli prefabbricati. A fianco agli ambienti di servizio si trova una uscita di emergenza che, come già detto, immette su una stradella privata. Solo delle alte finestre forniscono area e luce naturale all'ambiente. Il fabbricato copre una superficie lorda complessiva di circa mq. 497,50, di cui circa mq. 483,50 al piano terra, costituiti dalla grande sala alta circa ml. 5,00, dai servizi igienici, da un

piccolo magazzino, da un corridoio e da un primo piano di circa mq. 14,00 destinato a locale regia. Sull'esterno, lo spazio di pertinenza coperto su cui insiste l'ingresso occupa una superficie di circa mq. 60,00. Le porte e le finestre che si trovano sul perimetro del fabbricato sono in metallo, le finestre hanno vetro monostrato e sono dotate di griglie in ferro. La pavimentazione interna degli ambienti al piano terra è realizzata con battuto di cemento industriale liscio, le pareti perimetrali interne e le pareti divisorie dei bagni sono intonacate, le pareti del corridoio sono realizzate in pannelli prefabbricati. Le pareti esterne dell'edificio si presentano in calcestruzzo a faccia vista, fa eccezione la piccola porzione dell'ingresso che è rifinita ed intonacata. Nel complesso l'interno di questo locale si presenta rifinito ed in buono stato; il soffitto interamente costituito da pannelli modulari, nasconde la struttura in ferro della copertura, inoltre accoglie il sistema di illuminazione di base costituito da plafoniere integrate ai pannelli ed ospita inoltre apposita illuminazione specifica per i momenti danzanti. L'apparecchiatura a cassetta per la climatizzazione è integrata tra i pannelli del controsoffitto. I servizi igienici risultano completi ed efficienti in tutti i loro elementi, presentano pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica e porte in legno tamburato. L'immobile è servito da rete elettrica, idrica e fognaria ed è climatizzato. Lo spazio esterno antistante il fabbricato, adibito a ingresso coperto, si presenta pavimentato con battuto di cemento industriale liscio e non è fisicamente delimitato con il piazzale se non tramite fioriere. La copertura dell'intero capannone, realizzata con pannelli prefabbricati coibentati tipo isopan, non è accessibile, su gran parte della stessa si trova installato un impianto fotovoltaico apparentemente in esercizio, non oggetto di esecuzione immobiliare.

L'immobile non presenta barriere architettoniche costituite da gradini in prossimità degli ingressi al piano terra; non ha caratteristiche architettoniche rilevanti e non ha valore storico, ricade urbanisticamente in zona B1 dal Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso.

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene oggetto di vendita, sito in Comiso (RG), C.da Petrarò, via delle Cave n° 19/31, costituito principalmente da un grande ambiente al piano terra e piccoli locali accessori al piano terra e primo, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso, al foglio 20, particella 852, sub 2, Categoria D/3. La particella 852 sub 2 deriva dalla fusione della particella 852 sub 1 con la particella 887 sub 1. La particella 852 sub 1 deriva dalla ex particella 852 che a sua volta deriva dalla ex particella 672; invece la particella 887 sub 1 deriva dalla ex particella 887, che deriva dalla ex particella 757, che a sua volta deriva dalle ex particelle 574 e 572. La planimetria catastale è conforme a quella del fabbricato oggetto di vendita riscontrata in fase di sopralluogo, catastalmente non risulta essere stata identificata una superficie o lastrico solare corrispondente alla copertura dove insiste l'impianto a pannelli fotovoltaici. La superficie coperta lorda al piano terra è di circa mq. 483,50; la superficie utile della grande sala è di circa mq. 400,00, quella dei servizi di circa mq. 17,00, quella del magazzino di circa mq. 17,50 e quella del corridoio di servizio di circa mq. 23,00. La superficie coperta lorda al piano primo è di circa mq. 14,00, la cui superficie utile è di circa mq. 11,50. La superficie lorda complessiva, (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) è di circa mq. 497,50 (mq. 483,50 + mq. 14,00). La superficie netta complessiva, (somma delle superfici utili) è di

circa mq. 469,00 (mq. 400,00 + mq. 17,00 + mq. 17,50 + mq. 23,00 + mq. 11,50).

Sull'esterno, lo spazio di pertinenza coperto su cui insiste l'ingresso ha una superficie di circa mq. 60,00.

L'immobile è legittimato dalla Concessione Edilizia n° 12237/15 del 15/06/2015 riguardante la variazione d'uso da autolavaggio a sala da ballo ed ampliamento dell'immobile realizzato a sua volta tramite C.E. 9746/06 del 12/09/2006. Per lo stesso fabbricato è stata inoltre rilasciata Agibilità n° 53/2015 del 05/11/2015 per "Sala da Ballo al piano terra e locale DeeJay al piano primo". Oltre a questo titolo autorizzativo su detto immobile non sono state presentate altre pratiche edilizie e/o in sanatoria successive a quella riportata in precedenza. Dall'analisi degli incartamenti relativi al progetto depositato ed approvato dal Comune di Comiso, e dal confronto con la planimetria catastale, il P.E. non ha rilevato difformità planimetriche e distributive. Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dal raffronto con le tavole progettuali approvate dal Comune di Comiso, il P.E. ha invece riscontrato che una porzione di immobile era urbanisticamente destinata ad area scoperta. Quest'area è inedificabile con vincolo urbanistico (idrogeologico) ma, nei fatti, risulta coperta in continuità con la copertura del fabbricato e la superficie sottostante risulta annessa in continuità a quella della sala da ballo. Ne deriva che la superficie di circa mq. 165,00 che è stata autorizzata come superficie scoperta, nella realtà costituisce una porzione integrante della sala da ballo avente le stesse caratteristiche di finitura, impiantistica e illuminazione. Il fabbricato oggetto di vendita, pertanto, risulta difforme limitatamente a questa porzione aggiunta, con superficie coperta di circa mq. 165,00. Come meglio chiarito dal P.E. nella propria perizia, la regolarizzazione dell'organismo architettonico

consiste nel riportare lo stesso entro i suoi limiti urbanistici autorizzati, demolendo quindi la porzione aggiunta, poiché non c'è possibilità di regolarizzare l'incremento di volume non autorizzato. L'edificio ricade in Zona B1- La città consolidata.

L'impianto fotovoltaico (non oggetto di esecuzione immobiliare), che è presente sull'intera copertura del fabbricato ed anche su quella urbanisticamente non regolare, è stato legittimato da un Contratto di Affitto di Superficie stipulato a Comiso il 02/11/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria il 10/11/2011 al n° 2883 Serie 3. Il corrispettivo per il bene concesso in locazione consiste in un canone annuo dovuto per l'intera durata del contratto fissata in 25 anni, fino al 01/11/2036, alla scadenza il contratto si intende automaticamente terminato senza necessità di comunicazioni tra le parti. Il credito derivante dal suddetto canone di locazione è stato oggetto di cessione a favore di un Istituto di credito fino all'integrale soddisfacimento del finanziamento concesso. Ne deriva, che l'aggiudicatario del lotto n. 2 in questione dovrà consentire l'accesso alla copertura ed agli spazi attigui all'immobile per il mantenimento dell'impianto, nonché per l'esercizio dei diritti e l'adempimento dei doveri scaturenti alle relative parti dai suddetti contratti di affitto e di cessione.

Il P.E. ha stimato i presumibili costi di redazione dell'APE e del libretto di impianto in circa € 700,00 oltre cassa ed iva di legge.

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: L'immobile risulta occupato in virtù di un contratto di locazione per uso sala da ballo, stipulato il 27/01/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria il 28/01/2016 al n° 201 Serie 3T. La durata della locazione, inizialmente prevista in anni sei, è stata ulteriormente prorogata per altri 6 anni e verrà a scadenza il 26/01/2028. Il canone di locazione pattuito tra le parti è di € 1.200,00 + Iva annui. All'interno del suddetto Lotto viene svolta attività ricreativa di sala per il ballo.

Oneri condominiali: non sono dovuti oneri condominiali.

Prezzo base: € 103.654,69 (Euro centotremilaseicentocinquantaquattro/69).

Offerta minima: € 77.741,02 (Euro settantasettemilasettecentoquarantuno/02) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: la cauzione da versare dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

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

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it** collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì

valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto 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 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 di vendita dovranno essere formulate telematicamente, o anche 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.spazioaste.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 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. 137/2022 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;

15. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (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 e della marca da bollo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che è 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, IBAN IT 76 V 01030 17002 000001782323, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 137/2022 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 D.P.R. 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 **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Proc. Esecutiva n. 137/2022 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 un quarto (1/4) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita (www.spazioaste.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 PIU' 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 VOLONTA' 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 espone, in quanto compatibili.

IMPORTI MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per

immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (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 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 9.00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 02 800 300 22 e 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarie Inlinea).
- E-mail 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.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'integrale avviso di vendita oltre alla relazione di stima i quali sono consultabili anche presso lo studio del professionista delegato, nei giorni feriali, ore ufficio, previo appuntamento, o sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaleragusa.it, www.giustizia.catania.it; www.corteappellocatania.it; www.astalegale.net; www.astemobili.it; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it; www.immobiliare.it.

Ragusa, 8 aprile 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Ivana Di Pietro

