

## **TRIBUNALE DI RAGUSA**

**Esecuzione immobiliare n. 40/2022 R.G.Es.**

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

La sottoscritta avv. Olga Ansaldi (c.f. NSLLGO73R42M088D), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa e notificata in data 07.12.2023 nell'ambito del procedimento iscritto al **n. 40/2022 R.G.Es.**,

**avvisa**

che il giorno **19.11.2024** agli orari di seguito indicati e presso lo studio della stessa in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, 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:

**Ore 16:00**

### **LOTTO 2**

**Piena proprietà locale commerciale ubicato a Modica (RG), via Resistenza Partigiana n. 27/M**, distinto al NCEU del Comune di Modica al **foglio n. 226, p.lla 1334 sub 9** (cat. C/1, zona cens. 1, classe 9, cons. 90 mq, rendita € 2.826,05, piano terra).

Il bene consiste in un locale commerciale posto al piano terra di una palazzina/condominio che, con il piano interrato, enumera quattro livelli. L'immobile è situato in una traversa della via Resistenza Partigiana, denominato Vicolo Benedetto Croce, al civico 27/O. Lo stabile è collocato nel tessuto urbano di Modica (RG) e, precisamente, nella zona semicentrale di Modica Sorda, zona Ospedale Maggiore, prevalentemente caratterizzata da immobili di tipo residenziali moderni, centri commerciali e negozi. L'immobile presenta ampie bucaure continue su due pareti perimetrali, ortogonali fra loro, provviste di ampia vetrata a specchiatura fissa, ad eccezione di quella con ante apribili da cui avviene l'accesso. Nella parte retrostante una porta comunica con anti-WC di mq. 1,80 e appresso con un WC di mq. 2,76. L'immobile ha un'altezza netta m. 3,48, è sopraelevato di soli pochi centimetri rispetto alla quota marciapiede e non presenta barriere architettoniche.

L'ammontare medio delle spese condominiali è di € 80,00 annui, pari a € 7,00 mensili.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Secondo quanto accertato dal perito estimatore, l'immobile è conforme allo strumento urbanistico e non necessita di alcuna regolamentazione in materia urbanistico-edilizia, risulta correttamente censito nel Catasto Fabbricati e le planimetrie sono correttamente rappresentate. Non necessitano spese per la regolamentazione catastale del bene. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, sesto 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 dei beni: libero**

**Prezzo base: € 70.500,00 (euro settantamilacinquecento/00).**

**Offerta minima: € 52.875,00 (euro cinquantaduemilaottocentottantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.300,00**

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

Ore 16:45

### **LOTTO 3**

**Piena proprietà abitazione in villino con piscina, garage, dependance, tettoia, locale tecnico e superficie esterna di pertinenza, sita in Modica (RG), strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda n. 4**, distinta al NCEU del Comune di Modica al **foglio n. 214, p.lla 375 sub 2** (zona cens. 2, cat. C/6, classe 1, cons. 22 mq., rendita € 14,77), **sub 3** (cat. A/7, zona cens. 2, classe 3, cons. 12 vani, rendita € 805,67), **sub 4** (cat. A/3, zona cens. 2, classe 3, cons. 2,5 vani, rendita € 102,00), **sub 5** (cat.C/6, zona cens. 2, classe 1, cons. 42 mq., rendita € 28,20) e **sub 6** (zona cens. 2, cat. C/2, classe 3, cons. 8 mq., rendita € 10,33).

Il bene è formato da una serie di immobili posti all'interno di un lotto sito nella contrada Ciaceri, con accesso da una strada consortile denominata Cappuzzello Donna Raimonda n. 6. L'intero stabile si colloca all'esterno del tessuto urbano di Modica (RG) e, precisamente, nella zona orientale del territorio comunale di Modica, nei pressi della cava Palombieri. La zona è prevalentemente caratterizzata da terreni agricoli, alcuni dei quali dotati di fabbricati rurali a uso agricolo o residenziale. L'accesso al complesso avviene attraverso un cancello pedonale o un cancello carrabile, entrambi in ferro. All'interno si configura come uno spazio allestito con vegetazione mista e pavimenti in pietra su cui si dislocano un piccolo fabbricato rurale di antica realizzazione (p.lla 375 sub 4), una piscina all'aperto, una unità immobiliare in villetta (p.lla 375 sub 3), un garage (p.lla 375 sub 2), un locale tecnico (p.lla 375 sub 6) e una tettoia scoperta (p.lla 375 sub 5). In particolare:

Villetta (p.lla 375 sub 3). Si sviluppa su un unico livello, presenta un ingresso, un salotto di mq. 47,01, uno studio di mq. 18,17, un vano di mq. 22,95, un ambiente cucina-pranzo di mq. 31,50, una lavanderia di mq. 1,55, un ripostiglio di mq. 1,96, un corridoio di mq. 10,30 che disimpegna quasi tutta la zona notte, e precisamente, una camera da letto di mq. 21,21 e una di mq. 18,75, un bagno di mq. 8,25 e una camera da letto di mq. 12,41, un disimpegno di mq. 3,75. Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno di mq. 10,30, ricevono luce e aria naturale. Sul lato anteriore è presente un portico di mq. 28,37 aperto su due lati. Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza netta di 3,15 m. La villetta è dotata di impianto fotovoltaico posato su una falsa di copertura. Non presenta barriere architettoniche.

Garage (p.lla 375 sub 2). È affiancato alla villetta ma non comunica direttamente con la stessa. Presenta una superficie netta di 21,15 mq.

Monolocale dependance (p.lla 375 sub 4). È costituito da un fabbricato rurale di antica costruzione, interamente ristrutturato e allestito come monolocale indipendente dalla villetta. Presenta una superficie lorda di 40,95 mq., oltre a una tettoia in legno di 18,90 mq.-. È costituito da una cucina pranzo di 16,09 mq., una camera da letto di 12 mq, un bagno di 4,59 mq. Tutti gli ambienti ricevono aria e luce naturale e presentano un'altezza di 2,80 m.

Tettoia scoperta (p.lla 375 sub 5). È posizionata di fronte al garage, presenta doppia falda inclinata, le cui altezze al colmo e alla gronda sono di 3,30 e 2,40 m. per una superficie orizzontale di 46,90 mq.

Locale tecnico (p.lla 375 sub 6). Presenta una superficie lorda di 11 mq., ospita una caldaia a legna e pellet utilizzata per il riscaldamento dell'acqua.

Spazio esterno di pertinenza. Risulta nella sua parte centrale per circa metà della superficie pavimentato con lastrico in pietra naturale. Sono pavimentati tutti i percorsi tra i vari beni sopra descritti. L'area è allestita con fioriere e panchine in pietra naturale. Tra il garage e la dependance è presente una piscina scoperta di forma rettangolare di 6 m. x 12 m.-.

**Situazione urbanistica e catastale.** Secondo quanto accertato dal perito estimatore:

- il villino e il garage risultano regolari ma privi del certificato di agibilità, ottenibile con un costo di € 2.000,00;
- la dependance è stata oggetto di intervento edilizio abusivo, risulta privo di regolarità urbanistica e non può essere sanato. Il prezzo della demolizione è stato stimato in € 1.610,00;
- la tettoia non è configurabile come struttura precaria e, quindi, rappresenta un aumento di volume, non potendo in ragione di ciò regolarizzarla. Il prezzo della demolizione è stato stimato in € 1.086,75;
- il locale tecnico è stato presumibilmente realizzato in assenza di autorizzazione edilizia. È, tuttavia, possibile la regolarizzazione con un costo di € 3.000,00;
- la piscina, essendo un'opera minore, non necessita di autorizzazione;
- a seguito della demolizione della dependance e della tettoia risulterà necessario un atto di aggiornamento catastale, con un costo di € 1.800,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, sesto 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 dei beni: occupati dal debitore**

**Prezzo base: € 202.500,00 (euro duecentoduemilacinquecento/00)**

**Offerta minima: € 151.875,00 (euro centocinquantomilaottocentosettantacinque), pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 4.000,00**

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

**Ore 17:30**

### **LOTTO 9**

**Piena proprietà fabbricato rurale al piano primo, deposito e terreno agricolo, sito in Modica (RG), nella contrada Sant'Antonio - Streppinosa - Cava Mola, censito al Catasto Terreni del Comune di Modica (RG) al foglio 93, p.lla 116 (pascolo 1, Ha 01.66.04, RD € 21,44, RA € 8,58), p.lla 150 (pascolo 1, Ha 00.00.63, RD € 0,08, RA € 0,03), p.lla 17 (F.R., Ha 00.00.31), p.lla 113 (pascolo 1, Ha 01.60.24, RD € 20,69, RA € 8,28), p.lla 147 (pascolo 1, Ha 00.02.50, RD € 0,32, RA € 0,13), p.lla 148 (pascolo 1, Ha 00.11.16, RD € 1,43, RA € 0,57), e quota di 1/2 della proprietà dei terreni siti in Modica (RG), nella contrada Sant'Antonio - Streppinosa - Cava Mola, censito al Catasto Terreni del Comune di Modica (RG) al foglio 93 p.lla 151 (pascolo 1, Ha 00.01.10, RD € 0,14, RA € 0,06), p.lla 152 (pascolo 1, Ha 00.00.44, RD € 0,06, RA € 0,02).**

Il cespite è formato da una serie di beni, collocati all'esterno del tessuto urbano di Modica (RG). La zona è prevalentemente caratterizzata da terreni scoscesi a terrazzamenti, alcuni dei quali dotati di fabbricati rurali ad uso agricolo o residenziale. Il lotto si presenta come uno spazio allestito con vegetazione spontanea e un nucleo centrale di fabbricati su cui si dislocano: una stecca di edifici su cui sono affiancati fabbricati rurali di antica realizzazione (di proprietà di terzi) e un immobile di più recente edificazione a due livelli (p.lle 17 e 151), tra i quali, quello al piano primo che è posto in vendita. È presente anche un piccolo fabbricato destinato a deposito (p.lla 153), una stalla localizzata più a monte e distante in linea d'aria circa 25-30 metri (p.lla 150), uno spazio pavimentato (p.lle 152,155,156 e 145) e un ampio appezzamento di terreno circostante (p.lle 113,116,147 e 148). In particolare:

Abitazione di tipo economico in Villetta - piano primo (p.lla 151 e 17 F.R.).

Si sviluppa su un unico livello che, data l'orografia del terreno fortemente inclinata, la rende un primo piano da una parte e un pianterreno della parte opposta. E' accessibile attraverso due aperture. È composta da un vano di mq. 11,98, un soggiorno-pranzo, un cucinino di mq. 9,11 e un bagno. Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente per mezzo di aperture sui muri perimetrali. Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza netta di ml. 3,02. Sopra la soletta vi è un sottotetto non calpestabile, la cui copertura è composta da due falde inclinate sormontate da tegole. L'unità non presenta barriere architettoniche, ad eccezione della porta del bagno che ha una larghezza di cm 65.

#### Deposito (p.lla 153).

È posizionato accanto all'abitazione, ma non comunica internamente con la stessa. Presenta forma rettangolare, profondità di ml. 6,05, larghezza di ml 4,50, si estende per una superficie utile netta di mq. 27,23 ed è provvisto di finestra. L'accesso avviene dallo spazio di pertinenza esterno. Si trova allo stato rustico con muratura a faccia vista e pavimentazione con battuto di cemento. Nella parte retrostante è presente un forno a legna il cui ingombro della camera di combustione occupa spazio esternamente.

#### Stalla (p.lla 150)

È costituita da un rudere di antica realizzazione, di forma rettangolare e formato da due ambienti comunicanti fra loro, di cui una stalla di mq. 16,34 e una stalla diruta di mq. 25,40. È posizionato a monte e per raggiungerlo bisogna superare in salita alcuni terrazzamenti. Non possiede porte interne né infissi esterni, la copertura in alcune parti è diruta ed in altre è pericolante. Il perito non ha attribuito alcun valore a detto cespite, ponderandolo al pari del valore del terreno agricolo.

#### Spazio esterno di pertinenza (p.lle 113,116,147,148,152)

Lo spazio esterno risulta, nella quasi totalità, terreno agricolo invaso da vegetazione spontanea e qualche albero da frutta non produttivo. I salti di quota sono contenuti da terzzamenti artificiali realizzati con muretti del tipo a secco. L'orografia del terreno fortemente inclinata restituisce dei panorami di notevole interesse paesaggistico. Si estende su una superficie complessiva di mq. 34.047.

#### **Situazione urbanistica e catastale.**

Secondo quanto accertato dal perito estimatore il fabbricato, ricadente in territorio di Modica, è stato presumibilmente edificato prima del 1967, mentre in data successiva sono state eseguite opere non autorizzate con un piccolo aumento di volumetria. Non sono state reperiti titoli autorizzativi da parte dell'Ente Edilizio Comunale e, pertanto, è da ritenere che l'immobile sia stato oggetto di ampliamento e che il deposito sia stato realizzato in totale difformità edilizia, per cui abusivo. L'ulteriore assenza di richiesta di condoni edilizi configura il cespite come un immobile privo di regolarità urbanistica. Per lo stesso manufatto, non è mai stato richiesto il rilascio del certificato di abitabilità.

La sanatoria degli abusi edilizi necessiterebbe dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/2001 - Testo Unico Edilizia, recepito dalla Regione Siciliana con L. n. 16/2016, richiedendo un Permesso di Costruire in sanatoria, nel caso in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della richiesta. Il tutto come meglio precisato nella perizia, nella quale per l'eventuale sanatoria -ove possibile- e per tutti gli altri adempimenti necessari è stato stimato un costo complessivo di € 12.950,00.

Sotto il profilo dell'accertamento dell'accatastamento del bene il cespite è censito nel Catasto Fabbricati di Modica al foglio di mappa 93:

- particelle 116 e 150: sulla particella insiste un fabbricato, identificabile come una vecchia stalla diruta, il cui ingombro corrisponde con la sagoma dell'intera particella. È, quindi, necessario l'accatastamento dell'immobile non riportato al catasto fabbricati, ma censito in

mappa come terreno, con tipo mappale per *conferma di mappa*;

- particella 153: sulla particella insiste un fabbricato, identificabile come deposito, il cui ingombro corrisponde con la sagoma dell'intera particella. È, quindi, necessario l'accatastamento dell'immobile non riportato al catasto fabbricati, ma censito in mappa come terreno, con tipo mappale per *conferma di mappa*;

- particella 17: la particella ormai è porzione di un fabbricato a due livelli, il cui interno comprende anche la sagoma dell'intera particella, che non è stata rappresentata correttamente, per cui deve essere eseguita *istanza di rettifica sagoma fabbricato* nella mappa;

- particelle 113,147,148,151: la particella ormai è porzione di un fabbricato a due livelli, il cui interno comprende anche la sagoma dell'intera particella 17 F.R.-. Per la regolarizzazione catastale, vale quanto già detto per la particella;

- particella 152: veniva censita come deposito legna ma è parte di uno spiazzale antistante il manufatto. Per cui si ritiene che detto deposito sia stato demolito.

Per i rilievi topografici e la presentazione degli atti di aggiornamento, sono stati stimati i seguenti costi: -per atti di aggiornamento catastali, spese tecniche e costi dei servizi, ricadenti su entrambi i comproprietari nella misura di un mezzo ciascuno, si stimano complessivi € 4.400,00, che incideranno sulla quota del debitore per circa € 2.200,00; - per atti di aggiornamento catastali, spese tecniche e costi dei servizi ricadenti su proprietà esclusiva del debitore, si stima un importo di circa € 2.000,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, sesto 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 dei beni: libero**

**Prezzo base: € 41.250,00 (euro quarantunomiladuecentocinquanta/00).**

**Offerta minima: 30.938,00 (euro trentamilanovecentotrentotot/00), pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

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

\*\*\*

L'**udienza** per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato presso lo studio dello stesso in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, che gestirà le operazioni di vendita tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) collegandosi dal predetto 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**:

**A)** 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.

**B)** 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 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

**C)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

**D)** 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.

**E)** 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.

**F)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

#### ***Termine di presentazione dell'offerta***

Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea, 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 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 2015; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in 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 deve essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offerta@pvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offerta@pvp.dgsia@giustiziacerit.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 con modalità telematiche tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara, ovvero in modalità analogica attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato all'esterno della quale saranno 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, comma 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 (telematica o cartacea), 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, stato civile, regime patrimoniale). 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. nel caso di offerta analogica (cartacea), un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a “Proc. Esecutiva n. 40/2022 R.G.E.” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nell'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 ove 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 esempio, 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta o del soggetto che è titolare della 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 informatici 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 eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.-. 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 prima 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 informatici 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 IT52A0326817000052506675270). Tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico,



con causale “*Proc. Esecutiva n. 40/2022 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 a Euro 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 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 dovrà versare, a titolo di cauzione, presso lo studio del professionista delegato in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, 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. 40/2022 R.G.E.*”, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione in caso di offerente telematico e mediante la restituzione dell’assegno circolare in caso di offerente analogico.

#### ***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 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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 ai creditori***

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 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 versata 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 degli artt. 588 e ss. 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.

#### ***Importi minimi dei rilanci***

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

#### ***A carico dell'aggiudicatario: pagamento delle spese e termine entro cui versare il saldo prezzo***

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (dunque assolutamente non prorogabile) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sottoposto a sospensione feriale); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

#### ***Attuazione/esecuzione dell'ingiunzione di liberazione***

È onere dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 c.p.c. specificare per iscritto (dichiarandolo a verbale o formulando apposita istanza indirizzata al professionista delegato) già in sede di aggiudicazione e, comunque, entro il termine previsto per il saldo prezzo se l'ingiunzione di liberazione, che sarà contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà essere attuata dal custode.

#### ***Informazioni per i potenziali offerenti***

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (NB 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;
- l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- email all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) (Astegiudiziarieinlinea);

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

Inoltre, presso il Tribunale di Ragusa sarà possibile assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

Il professionista delegato  
avv. Olga Ansaldi