

## **TRIBUNALE DI RAGUSA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

L'Avv.ta Simona Lo Bello, C.F. LBLSMN73P50F258R, nominata Professionista Delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Carlo Di Cataldo, *ex art. 591 bis c.p.c.*, in data 29.02.2024, nel procedimento esecutivo n. **266/2022 R.G.E. Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

Considerato che all'esito della vendita esperita il 12.06.2024 dalle ore 11:00 e ss. sono stati aggiudicati i Lotti 4 e 5, mentre il tentativo è andato deserto per i residui Lotti 1-2-3.

Considerato che il tentativo di vendita del 03.10.2024 dalle ore 09:30 e ss. è andato deserto per i residui Lotti 1-2-3.

Vista, altresì, la Circolare di adeguamento dell'ordinanza di nomina resa congiuntamente dai GG.EE. il 07.03.2024.

Ritenuto che occorre fissare il 3° (terzo) tentativo di vendita degli immobili di cui ai residui Lotti 1-2-3 di seguito descritti, adottando la modalità telematica sincrona a partecipazione mista e applicando il ribasso di  $\frac{1}{4}$  ai prezzi base fissati nel precedente tentativo di vendita.

Altresì ritenuto che occorre predisporre l'avviso del 3° (terzo) tentativo di vendita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno **12 DICEMBRE 2024 DALLE ORE 09:00** seguendo l'ordine numerico dei lotti e i **diversi orari fissati in sequenza per ciascun lotto (come di seguito indicati)**, presso lo Studio Legale della Professionista Delegata in Modica (RG) Via Risorgimento n. 150, oltre che, in contemporanea, sul portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

### **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA E DELL'ORARIO DI VENDITA DI CIASCUN LOTTO**

#### **ORE 09:00**

#### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà dell'**intero stabile** adibito a casa di riposo in 97010 Monterosso Almo (RG), Viale Papa Giovanni XXIII n° 172/D-E, costituito dai piani sotto strada, terra, primo, secondo e terzo. Lo stabile trovasi ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di Monterosso Almo, lungo il Viale Papa Giovanni XXIII con ingresso principale allo stabile dal civico 172/D, oltre ad accesso carrabile indipendente al piano sotto strada servito da una rampa che dal suddetto viale conduce alla porta carraia posta anch'essa sul prospetto principale dello stabile a quota inferiore con il civico 172/E. L'ingresso principale risulta essere posizionato a quota più alta rispetto al piano stradale ma allo stesso tempo è servito sia da una breve scalinata (costituita da cinque + due gradini) che da una rampa disabili che garantisce un comodo accesso anche ai fruitori con disabilità. Da tale ingresso si accede al piano terra attraverso un atrio che conduce a una scala interna che serve tutti i piani, inoltre tutti i piani

sono raggiungibili attraverso un ascensore posto alle spalle di detto vano scala e con accesso diretto ai piani.

La superficie netta calpestabile complessiva dell'intero stabile adibito a casa di riposo può essere raggruppata, ai fini della stima, come appresso:

1. Superficie interna netta calpestabile al piano sotto strada (subb. 7 e 8): **Tot. mq. 150,40;**
2. Superficie interna netta calpestabile ai piani terra, primo, secondo e terzo (facenti tutti parte del solo sub. 7): **Tot. mq. 480,15;**
3. Superficie esterna accessoria ai piani terra, primo, secondo e terzo (facenti tutti parte del solo sub. 7): **Tot. mq. 138,00.**

L'intero stabile è costituito da un edificio di recente fattura realizzato in maniera organica relativamente all'utilizzo per il quale lo stesso oggi risulta destinato (casa di riposo). Si ha:

· una comoda rimessa al piano sotto strada, con la presenza di locali accessori (adibiti a deposito, dispensa, centrale idrica) anch'essa servita sia dalla scala interna che dall'ascensore che conducono a tutti i piani superiori, dotata inoltre di comodo accesso diretto dall'esterno attraverso la rampa che conduce al piano strada;

· un piano terra destinato a zona comune di utilizzo dell'intera casa di riposo dotata di tutti i locali accessori necessari a tale destinazione (atrio d'ingresso, soggiorno pranzo, ufficio, sala pluriuso, servizi dedicati, cucina, spogliatoio, bagno, lavanderia, locale caldaia), e si affaccia sia sul Viale Papa Giovanni XXIII che su spazio esterno accessorio presente sul retro prospetto;

· un piano primo con la presenza di n° 6 camere, di cui n° 3 camere singole, n° 2 camere e doppie e n° 1 camera tripla, per una capienza complessiva al piano di 10 posti letto, oltre n° 3 bagni. Tutte le suddette camere sono inoltre dotate di spazio esterno costituito da ampi balconi a livello;

· un piano secondo con la presenza di n° 6 camere, di cui n° 3 camere singole, n° 2 camere e doppie e n° 1 camera tripla, per una capienza complessiva al piano di 10 posti letto, oltre n° 3 bagni. Tutte le suddette camere sono inoltre dotate di spazio esterno costituito da ampi balconi a livello;

· un piano terzo con la presenza di n° 4 camere singole, per una capienza complessiva al piano di 4 posti letto, oltre n° 1 bagno e ripostiglio. Tutte le suddette camere sono inoltre dotate di spazio esterno costituito o da ampi balconi o da terrazzini a livello. Inoltre a questo piano sono presenti due vani sottotetto direttamente collegati con detto piano.

In totale, quindi, la capienza complessiva della struttura casa di riposo è di 24 posti letto (10+10+4).

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento (attraverso la presenza di n° 4 caldaie a GPL del tipo a condensazione) e raffrescamento (mediante pompe di calore poste per ogni stanza) autonomo, di solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre ad impianto TV, citofonico, telefonico tutti di tipo centralizzato.

Lo stabile risulta anche dotato di ascensore con portata di 450 Kg (pari a 6 persone) che serve tutti i piani, da quello sotto strada fino al terzo.

L'immobile nel suo insieme risulta essere in ottimo stato manutentivo, data la sua recentissima ultimazione e messa in funzione degli impianti descritti, con solo qualche lieve manutenzione da operare sulle facciate del retro prospetto.

Il compendio risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo e catastalmente è individuato da due distinti subalterni ed esattamente **Foglio 15 p.lla 1897:**

- **Sub. 7** (ex sub. 2-3-4-5-6), categoria D/4 (casa di riposo), rendita € 6.677,00, Viale Papa Giovanni XXIII n. 172/D, piano S1-T-1-2-3;
- **Sub. 8** (ex sub. 2-3-4-5-6), categoria C/6 (rimessa), classe II, consistenza mq. 121,00, rendita € 331,20, Viale Papa Giovanni XXIII n. 172/E, piano S1-T.

Mappa terreni correlati: F. 15 p.lla 1897 (ex p.lle 1609 e 1654).

**Situazione urbanistica e catastale.**

Come attestato dall'esperto stimatore "l'immobile è uno stabile costituito oltre che da un piano sotto strada da quattro piani in elevazioni che si sviluppa sul Viale Papa Giovanni XXIII, nel Comune di Monterosso Almo, all'interno di una zona classificata nel vigente P.R.G. come B.1 (Zona territoriale omogenea residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta). La rappresentazione planimetrica catastale dell'intero stabile (p.lla 1897, subb. 7-8 del foglio 15 del N.C.E.U. del Comune di Monterosso Almo) in atti è datata 08/03/2019, e risulta conforme allo stato attuale dei luoghi. È stata effettuata ricerca urbanistica, al fine di individuare i Titoli Edilizi relativi all'immobile in oggetto, da cui è emerso che l'intero stabile è stato realizzato giuste:

- Concessione Edilizia n° 13 del 16/07/2005, rilasciata dal Comune di Monterosso Almo;
- Autorizzazione Unica S.U.A.P. n° 002 del 31/07/2014;
- Autorizzazione Unica S.U.A.P. n° 001 del 12/01/2018;
- S.C.I.A. prot. 11325 del 20/12/2018;

il tutto dichiarato agibile a seguito di Autorizzazione di Agibilità n° 02/2019 dell'11/06/2019, prot. 4789.

Dal confronto con il rilievo eseguito, si riscontra che il progetto allegato ai superiori titoli edilizi risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno di qualche piccola difformità interna nelle partizioni che non inficia la conformità dello stato dei luoghi, né la superiore Autorizzazione di Agibilità.

Ai fini dell'utilizzo odierno, lo stabile esecutato in oggetto è direttamente utilizzabile come casa di riposo alla luce anche dei superiori Titoli edilizi rilasciati e della conformità dello stesso alla superiore Autorizzazione di Agibilità".

Da quanto riportato sull'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), allegato alla S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), del 07/05/2019 (avente validità di anni 10 dall'emissione) la classe energetica dell'intero stabile risulta essere "C".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. In difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Infine, ai sensi della Circolare resa congiuntamente dai GG.EE. il 18.11.2021, sono posti a carico dell'aggiudicatario le spese per la redazione dell'A.P.E. con eventuale produzione del libretto di impianto e/o del C.D.U.

**Disponibilità dei beni:** occupato con titolo, libero al decreto di trasferimento.

**Oneri condominiali:** /

**Prezzo base: € 356.625,00 (Euro trecentocinquantaseimilaseicentoventicinque/00)**

**Offerta minima: € 267.468,75 (Euro duecentosessantasettemilaquattrocentosessantotto/75),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**C/c bancario:** n. 000015313572, Crédit Agricole, IBAN IT03Z0623084481000015313572, intestato a "PROC ESEC IMM RGE N 266 2022".

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

**Prezzo di stima: € 634.000,00.**

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

**LOTTO 2**

Diritti di piena proprietà dell'**appartamento** a piano rialzato e cantina al piano sotto strada posti nello stabile sito in 97100 Ragusa (RG), Via Risorgimento n° 107 scala A, rispettivamente interno "D" e cantina contraddistinta con il numero due.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal civico 107, salendo dalla scala interna che serve tutti i piani, mentre l'accesso alla cantinola avviene scendendo la medesima scala fino al corridoio condominiale, che disimpegna tutte le cantinole, dove quest'ultima è collocata subito sulla sinistra.

Si evidenzia che lo stabile è privo di ascensore.

L'appartamento è composto da:

- ingresso della superficie interna netta di circa mq. 2,70;
- cucina della superficie interna netta di circa mq. 4,90;
- disimpegno della superficie interna netta di circa mq. 2,70;
- bagno della superficie interna netta di circa mq. 3,75;
- sgombero della superficie interna netta di circa mq. 6,50;
- camera da letto della superficie interna netta di circa mq. 9,40;
- sgombero della superficie interna netta di circa mq. 7,75;
- pranzo della superficie interna netta di circa mq. 11,25;

il tutto per una superficie interna netta calpestabile complessiva di circa **mq. 48,95** e un'altezza interna netta di circa ml. 2,85.

La cantinola al piano sotto strada risulta avere una superficie interna netta calpestabile di circa **mq. 5,85**, ed altezza interna netta di circa ml. 1,85.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario in buono stato manutentivo a meno di adeguamenti.

In atto, l'intero stabile è interessato da lavori di efficientamento energetico e di manutenzione straordinaria.

Ai fini dell'utilizzo odierno, l'appartamento esecutato e la pertinenziale cantinola sono direttamente utilizzabili sia come abitazione permanente unica per un piccolo nucleo familiare, che come ufficio previa pratica urbanistico-catastale di cambio di destinazione d'uso.

Il compendio risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, **Sezione A, Foglio 69 p.lla 577:**

- **Sub. 21** (ex sub. 2), categ. A/4, vani 4,5;
- **Sub. 22** (ex sub. 2), categ. C/2, mq 6.

Mappa terreni correlati: F. 69 p.lla 577.

**Situazione urbanistica e catastale.**

Come attestato dall'esperto stimatore *"l'immobile facente parte di un edificio multipiano a destinazione residenziale, è ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di Ragusa, lungo la Via Risorgimento con ingresso dal civico 107, scala A rispettivamente interno "D" per l'appartamento posto al piano rialzato, e numero due per la cantinola posta al piano sotto strada, all'interno di una zona classificata nel vigente P.R.G. come B.1 (Zone B Sature).*

*La rappresentazione planimetrica catastale delle p.lle 577 subb. 21 e 22, in atti è datata 18/05/2021, e risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.*

*È stata effettuata ricerca urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, con istanza del 15/06/2023 prot. 80404, al fine di individuare i Titoli Edilizi relativi all'immobile in oggetto, da cui sono emerse soltanto due pratiche urbanistiche, rispettivamente:*

- C.I.L.A del 13/12/2021, prot. 162986 n. Urbix 10769 riguardante l'intervento di manutenzione ordinaria del rifacimento delle facciate esterne;
- C.I.L.A.S. del 12/06/2022, prot. 78076 n. Urbix 12125, riguardante lavori di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico ai sensi del D.L. n. 34/2020, convertito in L. n° 77/2020;

*con indicazione che lo stabile fosse stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967”.*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. In difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Infine, ai sensi della Circolare resa congiuntamente dai GG.EE. il 18.11.2021, sono posti a carico dell'aggiudicatario le spese per la redazione dell'A.P.E. con eventuale produzione del libretto di impianto e/o del C.D.U.

**Disponibilità dei beni:** libero al decreto di trasferimento.

**Oneri condominiali:** /

**Prezzo base:** € 36.686,25 (Euro trentaseimilaseicentottantasei/25)

**Offerta minima:** € 27.514,69 (Euro ventisettemilacinquecentoquattorici/69), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**C/c bancario:** n. 000015313572, Crédit Agricole, IBAN IT03Z0623084481000015313572, intestato a “PROC ESEC IMM RGE N 266 2022”.

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

**Prezzo di stima:** € 65.220,00.

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

**ORE 11:00**

### **LOTTO 3**

Diritti di piena proprietà dell'**appartamento** al piano primo di un edificio sito in 97010 Monterosso Almo (RG), con ingresso condominiale dal numero civico 86 di Via Adua.

Si evidenzia che lo stabile è privo di ascensore.

L'appartamento è composto da:

- ingresso soggiorno-pranzo della superficie interna netta di circa mq. 25,90;
- cucina della superficie interna netta di circa mq. 13,50;
- disimpegno della superficie interna netta di circa mq. 8,30;
- letto doppio della superficie interna netta di circa mq. 15,60;
- bagno della superficie interna netta di circa mq. 7,00;
- letto singolo della superficie interna netta di circa mq. 11,80;
- bagno lavanderia della superficie interna netta di circa mq. 5,65;
- letto singolo della superficie interna netta di circa mq. 16,15;

il tutto per una superficie interna netta calpestabile complessiva di circa **mq. 103,90** e un'altezza interna netta di circa ml. 2,75, mentre la superficie accessoria pertinenziale è rappresentata dal balcone di affaccio sulla Via Adua di mq. **8,05** e dalla terrazza a livello posta sul retro prospetto dello stabile di mq. **47,10**.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di climatizzazione del tipo a termosifoni con caldaia autonoma (quest'ultima collocata in un vano tecnico condominiale posto al piano sotto strada), in buono stato manutentivo a meno di adeguamenti.

L'appartamento internamente risulta essere in buono stato manutentivo, bisognoso solo di una normale manutenzione ordinaria o di revisione.

Ai fini dell'utilizzo odierno, l'appartamento esecutato è direttamente utilizzabile come abitazione permanente unica per un nucleo familiare anche di medie dimensioni.

Il compendio risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al **Foglio 16 p.lla 7 sub. 5**, p.1, categ. A/2, classe 1, vani 6,5, rendita € 335,70.

Mappa terreni correlati: F. 16 p.lla 7.

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

Come attestato dall'esperto stimatore *“l'immobile facente parte di un edificio multipiano a destinazione residenziale ai piani superiori e commerciale a piano terra, è ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di Monterosso Almo, lungo la Via Adua con ingresso dal civico 86, all'interno di una zona classificata nel vigente P.R.G. come B.1 (Zona territoriale omogenea residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta). La rappresentazione planimetrica catastale in atti è datata 27/06/1990, e risulta conforme allo stato attuale dei luoghi. L'appartamento dal punto di vista urbanistico, risulta conforme al progetto allegato alla Variante n° 3 della C.E. n° 6/84 del 05/01/194, di cui alla C.E. n. 69 del 20/10/1987, inoltre successivamente per lo stesso è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 11548, pratica n° 378, del 27/07/1990”.*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. In difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Infine, ai sensi della Circolare resa congiuntamente dai GG.EE. il 18.11.2021, sono posti a carico dell'aggiudicatario le spese per la redazione dell'A.P.E. con eventuale produzione del libretto di impianto e/o del C.D.U.

**Disponibilità dei beni:** libero al decreto di trasferimento.

**Oneri condominiali:** /

**Prezzo base:** € 47.250,00 (Euro quarantasettemiladuecentocinquanta/00)

**Offerta minima:** € 35.437,50 (Euro trentacinquemilaquattrocentotrentasette/50), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**C/c bancario:** n. 000015313572, Crédit Agricole, IBAN IT03Z0623084481000015313572, intestato a “PROC ESEC IMM RGE N 266 2022”.

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

**Prezzo di stima:** € 84.000,00.

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

### **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi alla Professionista Delegata che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) collegandosi dal proprio Studio Legale, secondo le informazioni rese pubbliche dalla professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5<sup>°</sup> comma e 40, 6<sup>°</sup> comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dalla Professionista Delegata in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota *ex art. 600, comma 2, c.p.c.*;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dalla Professionista Delegata;
- ciascun immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- la Professionista Delegata è autorizzata ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dalla Professionista Delegata presso il proprio Studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati alla stessa Delegata o al Custode Giudiziario.

#### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.**

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

In caso di offerta in busta cartacea, quest'ultima andrà presentata (entro e non oltre il predetto termine dell'11.12.2024) presso lo Studio Legale della Professionista Delegata in Modica (RG) Via Risorgimento n. 150.

Qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

#### **TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.**

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta

che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.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, 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](http://www.astetelematiche.it), ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio della Professionista Delegata nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito.

### **SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA**

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare:**

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, alla Professionista Delegata, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);



12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “*Proc. Esecutiva n. 266/2022 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.

#### **ALL’OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- la dichiarazione sottoscritta dell’atto notorio (ad es., l’aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

#### **MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATIVI DEL DOMINIO GIUSTIZIA**

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma, le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

## **DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA**

L'**offerente telematico** dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 266/2022 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 DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

L'**offerente analogico** che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% del prezzo offerto** tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 266/2022 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 ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

## **SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA**

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee (le cartacee tutte alle ore 09:30) alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

## **DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA E ASSEGNAZIONE AL CREDITORE**

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

## **DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

In caso di pluralità di offerte, per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**:

- si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente;
- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta. A parità, altresì, di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato

all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo. A parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

In caso di assenza degli offerenti, si procederà comunque all'analisi delle offerte e all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

### **IMPORTO MINIMI DEI RILANCI**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00;
- € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;
- € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;
- € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00;
- € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda a ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

### **A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:**

#### **PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che la professionista delegata comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato.

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

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovrà essere consegnata alla Professionista Delegata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla Professionista Delegata.

### **INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI**

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare la Professionista Delegata (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite Portale delle Vendite Pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica tramite:

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00;
- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013;

- E-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) (Astegiudiziarie Inlinea);
- Email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) (Astalegale.net).

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

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica e dell'ordinanza di nomina sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1<sup>a</sup> comma, c.p.c., effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

e, quanto alla **pubblicità commerciale**:

- affissione di un cartello “VENDESI” presso il portone di ingresso dell'immobile, ove ritenuto opportuno dallo stesso in base alla tipologia di bene;

➤ >> **a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:**

- pubblicazione dell'ordinanza di nomina, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunaleragusa.it](http://www.tribunaleragusa.it) e [www.corteappellocatania.it](http://www.corteappellocatania.it);

- pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it), **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** L'annuncio conterrà in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita e il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo per la partecipazione;

- pubblicazione di un annuncio sul periodico quindicinale “Aste Giudiziarie” - Edizione Nazionale, in versione digitale;

- pubblicazione di un annuncio sulla “vetrina immobiliare permanente” presente sul sito “Reteaste.it”;

➤ >> **a cura di Astalegale.net S.p.A.:**

- pubblicazione dell'ordinanza di nomina, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), su [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.**

- Infine, il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

*La C.G. e P.D.*

*Avv.ta Simona Lo Belle*