

## TRIBUNALE DI RAGUSA

**procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 68/2018**

professionista delegato: Dott. Giuseppe Buscema

**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

---

Il sottoscritto **Giuseppe Buscema**, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 20 ottobre 2020 nel procedimento esecutivo nr. 68/2018 R.E., a norma dell'art.490 c.p.c.

### AVVISA

che presso la sede dell'associazione professionale Buscema & Figurino Gangitano sita in Modica alla Via Fosso Tantillo n° 14/A

*il giorno 14 gennaio 2025 alle ore 11:00*

si procederà alla **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 della seguente consistenza immobiliare, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1.) I lotti sono stati descritti e valutati dal dott. Ing. Roberto Piccitto con apposita CTU che si intende interamente richiamata anche riguardo la regolarità urbanistica degli immobili. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni per la regolarizzazione urbanistica presso gli uffici comunali di competenza.

**Lotto 1:** piena proprietà di un garage al piano terra e relativo lastrico solare, sito in Acate, Via Neghelli n.7, individuato in catasto fabbricati di Acate al foglio 68 particella 2149 sub 2 e 3. L'edificio, con accesso carrabile dalla via Neghelli, è stato realizzato nei primi anni '90 ed è costituito da un solo piano fuori terra. Sono presenti l'impianto idrico e fognario; l'impianto elettrico è parzialmente esterno alla muratura. Non si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale mentre, rispetto al progetto approvato si è accertata una altezza interna di m 4,30 in luogo di quella prevista pari a m 4,00. Ciò ha comportato una maggiore volumetria di circa 67 mc rispetto a quella autorizzata. L'acquirente dovrà pertanto presentare al Comune di Acate un'istanza di sanatoria ex art.36 D.P.R. 380/01.

**Disponibilità del bene:** occupato senza titolo

**Prezzo base d'asta:** € 15.537,52 (euro quindicimilacinquecentotrentasette/52)

**Offerta minima:** € 11.653,14 (euro undicimilaseicentocinquantatre/14) pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara € 500,00.

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

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.

**Lotto 3:** piena proprietà di un'abitazione al piano primo e sottotetto sita in Acate, Via Duca D'Aosta n.94, individuata al catasto fabbricati di Acate al foglio 67 particella 1000 sub 2. La costruzione risulta confinante a nord con il Corso Indipendenza, a sud con la Via Duca D'Aosta, e est e ovest con proprietà di terzi. L'abitazione al piano primo è costituita da un vano soggiorno-cucina, una camera da letto e un bagno. Il sottotetto è costituito da un vano unico con tetto a vista a due falde. La superficie lorda è pari a mq 90,13. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento. L'acquirente dovrà provvedere alla richiesta dell'autorizzazione di agibilità. Dall'attestato di prestazione energetica risulta che l'abitazione è in classe energetica F.

**Disponibilità del bene:** occupato senza titolo

**Prezzo base d'asta:** € 12.583,08 (euro dodicimilacinquecentotantatre/08)

**Offerta minima:** € 9.437,31 (euro novemilaquattrocentotrentasette/31) pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara € 250,00.

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

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.

**Lotto 5:** piena proprietà di un edificio per civile abitazione costituito da un appartamento al piano primo e secondo e un garage al piano terra sita in Acate, Via Nino Bixio n.11, individuato al catasto fabbricati di Acate al foglio 29 particella 638 sub 1 e 2. L'abitazione è costituita da due camere da letto, un salotto, un bagno e disimpegno al piano primo, mentre al piano secondo sono presenti: un vano soggiorno-cucina, una camera da letto, bagno, lavanderia e un ripostiglio. All'interno del garage al piano terra, costituito da un unico vano è presente un piccolo ripostiglio. L'acquirente dovrà provvedere al completamento della pratica di sanatoria in itinere ed alla richiesta dell'autorizzazione di agibilità. Dall'attestato di prestazione energetica risulta che l'abitazione è in classe energetica F.

**Disponibilità del bene:** occupato

**Prezzo base d'asta:** € 48.694,92 (euro quarantottomilaseicentonovantaquattro/92)

**Offerta minima:** € 36.521,19 (euro trentaseimilacinquecentoventuno/19) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 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'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.

**Lotto 6:** piena proprietà di un edificio per civile abitazione costituito da quattro appartamenti al piano terra, lastrico solare, un piccolo vano deposito con forno, una tettoia e cortile comune di pertinenza sito in Marina di Acate (C.da Macconi), Via Lido Azzurro s.n., individuato al catasto fabbricati di Acate foglio 38 particella 1016 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e d il bene comune non censibile al sub 7 (cortile comune di pertinenza). Ognuno dei quattro appartamenti al piano terra è costituito

da un vano soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno e disimpegno. Costituiscono parti comuni ai quattro appartamenti una tettoia, un piccolo vano deposito con un forno in muratura e il cortile che circonda il fabbricato su tre lati, dal quale si accede a tutte le unità immobiliari. Il lastrico solare, pur essendo individuato con un autonomo subalterno, non risulta accessibile. L'acquirente dovrà provvedere a regolarizzare la tettoia esterna ed alla richiesta dell'autorizzazione di agibilità.

**Disponibilità del bene:** occupato

**Prezzo base d'asta:** € 69.704,30 (euro sessantanovemilasettecentoquattro/30)

**Offerta minima:** € 52.278,22 (euro cinquantaduemiladuecentosettantotto/22) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 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.

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.

**Lotto 7:** piena proprietà di un edificio per civile abitazione costituito da un appartamento al piano primo-rialzato e secondo, un vano sottotetto e un garage al piano seminterrato sita in Acate, Via Nazario Sauro n. 173/A ", individuata al catasto fabbricati di Acate al foglio 68 particella 2006 sub 2 e 3. L'abitazione è costituita da quattro camere da letto, una cabina armadi, tre bagni e disimpegno al piano primo rialzato, mentre al piano secondo sono presenti: un soggiorno, cucina, stireria, lavanderia e un bagno. Alla quota copertura si trova un terrazzo, un piccolo vano caldaia ed il sottotetto. Nel piano seminterrato, oltre al vano garage, sono stati ricavati: ripostiglio, un vano cantina-Cucina rustica, un vano con un forno ed un bagno. Non si sono individuate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Dall'attestato di prestazione energetica risulta che l'abitazione è in classe energetica F.

**Disponibilità del bene:** occupato

**Prezzo base d'asta:** € 86.189,06 (euro ottantaseimilacentottantanove/06)

**Offerta minima:** € 64.641,80 (euro sessantaquattromilaseicentoquarantuno/80) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 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.

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.

**Lotto 10:** piena proprietà di un fondo rustico costituito da terreni agricoli, sito in Acate, C.da Baglio, individuato al catasto terreni di Acate al foglio 32 particelle 172, 173, 174, 185, 186, 191, 192, 193, 259 confinante con S. P. 97, con la Via Fondo Baglio e con proprietà di terzi. Le particelle del presente lotto ricadono nella zona denominata E1 - Aree agricole suscettibili di ulteriore sviluppo e di servizi connessi. Il fondo, di forma regolare, presenta giacitura pianeggiante e buone caratteristiche colturali. La superficie catastale complessiva dell'area è pari a circa mq 32568. Sono

presenti impianti serricoli con vigneti per la produzione di uva da tavola estesi circa mq 21876, una cisterna fuori terra in cemento armato, un vaso per accumulo idrico, di superficie pari a circa mq 330, n.3 pozzi trivellati, un piccolo locale pompe. Il fondo è inoltre dotato di viabilità aziendale e rete idrica primaria parzialmente interrata. L'acquirente del fondo dovrà provvedere a denunciare al catasto il locale pompe realizzato sulla p.lla 172 del F°32, nonché perfezionare la regolarizzazione dei pozzi trivellati.

**Disponibilità del bene:** occupato con titolo non opponibile alla procedura

**Prezzo base d'asta:** € 32.653,13 (euro trentaduemilaseicentocinquantatre/13)

**Offerta minima:** € 24.489,84 (euro ventiquattromilaquattrocentottantanove/84) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 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'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.

**Lotto 11:** piena proprietà di un fondo rustico costituito da terreni agricoli, sito in Acate, C.da Codda individuato al catasto terreni di Acate al foglio 25 particelle 174, 206, 210, 270, 207, 211,509.

Piena proprietà per la quota di ½ della particella 503 al foglio 25.

Il fondo si trova su un versante collinare e presenta una lieve pendenza nella parte nord, che confina con l'alveo del Torrente Acate Dirillo. Nella parte sud del lotto la pendenza diviene molto più accentuata e sono stati realizzati dei terrazzamenti per consentire l'impianto degli agrumeti ivi presenti. La superficie catastale complessiva dell'area è pari a circa mq 56300.

Sono presenti impianti di vigneti a tendone per la produzione di uva da tavola estesi circa mq 23340, mentre la superficie coltivata ad agrumeto è pari a circa mq 10830. Nella parte alta del lotto si trova un vaso per accumulo idrico, in disuso e parzialmente interrato, di superficie pari a circa mq 630.

**Disponibilità del bene:** occupato con titolo opponibile alla procedura

**Prezzo base d'asta:** € 33.982,03 (euro trentatremilanovecentottantadue/03)

**Offerta minima:** € 25.486,52 (euro venticinquemilaquattrocentottantasei/52) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 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'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.

**Lotto 12:** piena proprietà di fondo rustico, costituito da terreni agricoli, sito in Acate, C.da Codda, individuato al catasto terreni di Acate al foglio 25 particelle 213, 273, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360. Le particelle del presente lotto ricadono nella zona denominata E3 - Aree agricole con particolare pregio ambientale e con vincoli idrogeologici. Il fondo si trova su un

versante collinare e presenta una giacitura con moderata pendenza per tale motivo sono stati realizzati ampi terrazzamenti per consentire l'impianto degli agrumeti ivi presenti. La superficie catastale complessiva dell'area è pari a circa mq 47860. Il fondo è dotato di viabilità aziendale e rete idrica primaria parzialmente interrata ed è servito dalla rete di distribuzione idrica del Consorzio di Bonifica di Ragusa.

**Disponibilità del bene:** occupato con titolo opponibile alla procedura

**Prezzo base d'asta:** € 16.632,09 (euro sedicimilaseicentotrentadue/09)

**Offerta minima:** € 12.474,07 (euro dodicimilaquattrocentosettantaquattro/07) pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara € 500,00.

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

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.

**Lotto 13:** piena proprietà di un fondo rustico costituito da terreni agricoli, sito in Acate, C.da Santissimo, individuato al catasto terreni di Acate al foglio 25 particelle: 2, 7, 43, 156, 258, 413, 414, 415, 416, 419, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 429, 430. Le particelle del presente lotto ricadono parzialmente in area destinata a "Strada di Piano" ed in parte nella zona denominata E3 - Aree agricole con particolare pregio ambientale e con vincoli idrogeologici. Il fondo, di forma regolare, si trova ai piedi di un versante collinare e presenta una giacitura quasi pianeggiante. L'area confina alle due estremità con la strada comunale Belvedere e con l'alveo del Torrente Acate Dirillo e risulta interamente coltivata ad agrumeto. La superficie catastale complessiva dell'area è pari a circa mq 53479. Il fondo è dotato di viabilità aziendale e rete idrica primaria parzialmente interrata ed è servito dalla rete di distribuzione idrica del Consorzio di Bonifica di Ragusa. E' inoltre presente, sulla p.lla 7 del F°25, un piccolo fabbricato rurale con superficie coperta pari a circa mq 38. Tale fabbricato rurale risulta edificato anteriormente al settembre 1967. Tuttavia occorre provvedere alla denuncia dello stesso al Catasto Fabbricati.

**Disponibilità del bene:** occupato con titolo opponibile alla procedura

**Prezzo base d'asta:** € 19.275,07 (euro diciannovemiladuecentosettantacinque/07)

**Offerta minima:** € 14.456,30 (euro quattordicimilaquattrocentocinquantasei/30) pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara € 500,00.

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

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.

**Lotto 15:** piena proprietà di un fondo rustico costituito da terreni agricoli, sito in Acate, C.da Santissimo, individuato al catasto terreni di Acate al foglio 20 particelle: 32, 33, 34, 35, 38, 56, 57, 85, 86, 87, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 128, 224, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 63, 65, 66, 67, 88, 89, 90, 107, 108, 175, 210, 220, 223. Le particelle del presente lotto ricadono nella zona

denominata E3 - Aree agricole con particolare pregio ambientale e con vincoli idrogeologici. Il fondo, di forma irregolare, si trova ai piedi di un versante collinare e presenta una giacitura con moderata pendenza, risultando per gran parte sistemato a terrazzamenti. L'area risulta compresa tra la strada comunale Belvedere, dalla quale ha accesso, e l'alveo del Torrente Acate Dirillo. L'intera superficie è coltivata ad agrumeto, ad eccezione di una porzione pari a circa mq 15000 sulla quale è impiantato un uliveto. Il fondo è dotato di viabilità aziendale e rete idrica primaria parzialmente interrata ed è servito dalla rete di distribuzione idrica del Consorzio di Bonifica di Ragusa. Sulla p.lla 63 del F°20 è presente un fabbricato rurale con superficie coperta di circa mq 58 ed un rudere, entrambi non censiti. La p.lla 103 del F° 20, ex fabbricato rurale (non più esistente), risulta oggi agrumeto. Infine il fabbricato rurale diruto censito alla p.lla 89 del F°20 non è più esistente. Sulla p.lla 108 del F°20 si trova una cisterna cilindrica fuori terra della superficie di circa mq 50, mentre sulla p.lla 101 del F°20 è presente un invaso per accumulo idrico della superficie di circa mq 300. Tutti i descritti manufatti edilizi presenti sul fondo risultano edificati anteriormente al settembre 1967. Occorrerà tuttavia denunciarli al Catasto Fabbricati.

**Disponibilità del bene:** occupato con titolo opponibile alla procedura

**Prezzo base d'asta:** € 36.708,07 (euro trentaseimilasettecentotto/07)

**Offerta minima:** € 27.531,05 (euro ventisettemilacinquecentotrentuno/05) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 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'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.

**Lotto 19:** piena proprietà di un fondo rustico, costituito da terreni agricoli, sito in Acate, C.da Santissimo individuato al catasto terreni di Acate al foglio 25 particelle 14, 15, 10, 11, 12, 199.

Foglio 26 particelle: 1, 2, 4. Foglio 19 particelle 20, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 91, 103, 104, 148, 149, 150, 164, 165, 166, 167. Il fondo, di forma irregolare e' costituito dall'accorpamento di sette stacchi di suolo vicini ma non confinanti ed e' in parte sistemato a terrazzamenti. L'intera superficie è coltivata ad agrumeto, ad eccezione di una porzione pari a circa mq 17000 attualmente inutilizzata. E' presente un fabbricato rurale corrispondente alla p.lla 41 del F°19 con superficie coperta di circa mq 27 ed una cisterna cilindrica fuori terra della superficie di circa mq 80.

**Disponibilità del bene:** occupato con titolo opponibile alla procedura

**Prezzo base d'asta:** € 21.737,11 (ventunomilasettecentotrentasette/11)

**Offerta minima:** € 16.302,83 (sedecimilatrecentodue/83) pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara € 500,00.

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

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.

**Lotto 20:** piena proprietà di un fondo rustico, costituito da terreni agricoli, sito in Acate, C.da Santissimo e C.da Giannella individuato al catasto terreni di Acate al Foglio 19 Particelle: 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 109, 144, 145, 146, 147, 158, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 143. Foglio 26 Particelle: 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 61, 77, 91, 92, 93, 150, 160, 163, 165, 170, 171, 172, 201, 367, 369, 371, 418, 429, 432, 433, 435, 437, 439, 90, 16, 17, 23, 24, 25, 118, 202, 203, 205, 362. Foglio 18 Particelle: 175, 176, 335.

Il fondo è costituito da una porzione principale sita in C.da Santissimo, di forma irregolare, posta sul fianco di un versante collinare, avente giacitura con moderata pendenza, posta a monte e a valle della strada comunale Belvedere, ed estesa fino all'alveo del Torrente Acate Dirillo. Una seconda porzione è costituita da due piccoli stacchi di suolo incolti, in C.da Giannella, a circa due chilometri di distanza. L'intera superficie in C.da Santissimo è coltivata ad agrumeto. La porzione sita in C.da Giannella è costituita da due stacchi di suolo vicini ma non adiacenti incolti e non utilizzabili per fini agricoli a causa dell'eccessiva pendenza della giacitura.

**Disponibilità del bene:** occupato con titolo opponibile alla procedura

**Prezzo base d'asta:** € 80.683,59 (euro ottantamilaseicentottantatre/59)

**Offerta minima:** € 60.512,70 (euro sessantamilacinquecentododici/70) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 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.

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.

#### CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://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 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>o</sup> comma e 40, 6<sup>o</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 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;
- 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 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 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;
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 68/2018 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 (se 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 che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

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

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

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

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

**L'offerente telematico** dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare **68/2018** - Tribunale di Ragusa-IBAN Credito Siciliano Agenzia 2 di Modica - IT73Y0521684481000000001201 , con causale "**Proc. Esecutiva n. 68/2018 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”.

**L’offerente analogico** che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell’offerta (nel caso di vendita sincrona) 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. 68/2018 R.G.E. o a mezzo di bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare 68/2018 - Tribunale di Ragusa - IBAN Credito Siciliano Agenzia 2 di Modica - IT73Y0521684481000000001201.

#### **ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE**

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l’offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d’asta o se l’offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

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

All’udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l’area riservata del sito del gestore della vendita accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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 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 PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

In caso di pluralità di offerte per l’ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà alla gara sull’offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, 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 esposte, in quanto compatibili.

#### **IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA**

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che 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;

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

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

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.
- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.(Astegiudizierie Inlinea)
- Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

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

Modica, 15 ottobre 2024

*Dott. Giuseppe Buscema  
Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c.*