



TRIBUNALE DI RAGUSA

Procedura Esecutiva n. 201/2022 RGESIMM

G.E. Dott. Carlo Di Cataldo

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA TELEMATICA SINCRONA MISTA

(quinto esperimento)

La sottoscritta **Avv. LORENA CHIARAMONTE** del foro di Ragusa (C.F.: CHRLRN82E54H163M), con studio in Ragusa in via Padre Scopetta n.35 pec: lorena.chiaramonte@avvocatimodica.legalmail.it, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. in data 26.05.2023 nel procedimento esecutivo in epigrafe e con circolare emanata dal GE del 7.03.2024, a norma dell'art. 490 cpc

AVVISA

che il giorno **17.01.2025 alle ore 17:00** presso il proprio studio, sito in Ragusa in via Padre Scopetta n.35, svolgerà **la vendita (senza incanto) telematica sincrona a partecipazione mista** nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. cpc, nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n.32. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un locale artigianale a piano terra sito in Ragusa in via G. Meli n.4.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa- al NCEU del Comune di Ragusa al **Foglio 68 particella 92 subalterno 1, zona censuaria 1, categoria C1, classe 7, consistenza mq.53, rendita catastale €.1792,88.**

L'immobile al piano terra è stato edificato in data antecedente al 1942, si trova nel centro storico di Ragusa in Zona Omogenea B denominata Tessuto urbano saturo interno al centro storico; nel Piano Particolareggiato Esecutivo di Ragusa, l'immobile è individuato al Settore 10 – denominato Cappuccini, Isolato n.719, unità edilizia n.3.

Dall'esame delle planimetrie di progetto e dello stato di fatto il locale non presenta difformità urbanistiche ad eccezione di una piccola tettoia aperta da un lato delle dimensioni di 1,85m per 2,00m ed altezza media di 1,84m; è costituita da un muretto su cui è appoggiato un pannello coibentato e sovrastanti tegole. L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti

Disponibilità del bene: occupato

Oneri condominiali: non dovuti

Prezzo base d'asta €19.940,62 (diciannovenovecentoquaranta/62)

Offerta minima €14.955,46 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: €1.994,06 su €19.940,62 – in caso di offerte inferiori sino ad ¼ del prezzo base la cauzione è pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara €1.300,00 (milletrecento/00) per il caso in cui venga disposta la gara fra gli offerenti ex art.573 c.p.c. Si fa presente che in base al rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea entro le ore 13:00 del giorno precedente (16.01.2025) a quello fissato per l'udienza. Qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

- L'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso il 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 comma 4 c.p.c., ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 cpc, ultimo comma c.p.c.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di 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 (il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA; domicilio, stato civile e se coniugato il 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 c.c., fermo restando che 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 dovrà essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, ossia come legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti.

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 lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (dati catastali e indirizzo);
5. l'indicazione del referente della procedura;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
8. L'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
9. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
10. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
11. 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;
12. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
13. **Nel caso di offerta analogica**, dovrà essere altresì allegato ed inserito nella busta con l'offerta a pena di inefficacia, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a “**Proc. Esecutiva n.201/2022 RGE Imm. Trib. Ragusa**”, **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.

L'assegno predetto sarà restituito agli offerenti in via analogica non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- La dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio, 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 del GT;

- 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.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura: IBAN: IT 07 V 05036 84480 CC0181159983 Banca Agricola Popolare di Ragusa Filiale Modica Bassa, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 201/2022 R.G.E. versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta 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. 201/2022 R.G.E.", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) sarà inserito nella busta chiusa con l'offerta.

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 (ore 13 del 16.01.2025) o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura sopra indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA 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 collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista medesimo con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

All'udienza sopra fissata (17.01.2025 ore 17.00) saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED IN CASO DI 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 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. cpc;

DEPOSITO DI PIU' OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte valide per l'ipotesi di vendita sincrona mista: si procederà alla gara sulla base dell'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 cpc.;

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

IMPORTO MINIMI DEI RILANCI

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a ad €.1.300,00 per immobili stimati da €.52.000,01 a €.80.000,00.

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.

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'art. 490 cpc.

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.

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

L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura **IBAN: IT 07 V 05036 84480 CC0181159983** Banca Agricola Popolare di Ragusa Filiale Modica Bassa il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione medesima), detratto l'importo per la cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione. 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.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate che saranno acquisite nella procedura.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Ing. Giovanni Luca Nobile (che qui deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della 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 comma 5 e 40 comma 6 della medesima legge 47/1985 e succ. 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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo esemplificativo, gli oneri urbanistici derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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 del valore del bene.

- 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;

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

- Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi privi di titolo o con titolo non opponibile alla procedura esecutiva, la liberazione dell'immobile sarà curata al custode con spese a carico della procedura.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato Avv. Lorena Chiaramonte, con studio in Ragusa in via Padre Scopetta n.35 tel-fax 0932/1875373, email: lochiara@alice.it – lorenachiaramonte@libero.it (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), negli orari di apertura (dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle 13) dello Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, o dall'Help Desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle 13 e dalle 14 alle ore 18, al numero Astalegale.net 0280030022 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.

Tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere saranno compiute dal professionista delegato presso il proprio studio.

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso di vendita sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astalegale.net; www.corteappelloctania.it; www.tribunaleragusa.it, www.reteaste.tv, www.astegiudiziarie.it, su www.asteimmobili.it , www.portaleaste.com e www.publicomonline.it e www.immobiliare.it oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ed ancora Casa.it, Idealista.it, Backeca.it e Subito.it, ove sono altresì pubblicati e disponibili la relazione di stima a firma dell'Ing. Giovanni Luca Nobile comprensiva di fotografie e planimetrie, e l'ordinanza che il potenziale offerente potrà esaminare attentamente.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ragusa, 04.11.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Lorena Chiaramonte n.q.