

TRIBUNALE DI RAGUSA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA MISTA
(Giudizio di divisione n. 1288/2023 R.G.)

Il sottoscritto **Avv. Gaspare Abbate**, con studio in Modica nella Via S. Agostino n. 3, nella qualità di professionista delegato alla vendita nel giudizio indicato in epigrafe;
- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita emessa il 18.07.2023 nel giudizio di divisione indicato in epigrafe;

COMUNICA

che il **giorno 30 gennaio 2025 alle ore 17.30 e ss.**, presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato, in Modica Via S. Agostino n. 3, avrà luogo la **vendita senza incanto con partecipazione sincrona mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti a firma del Dott. Ing. Giuseppe Cannatella e precisamente:

LOTTO UNICO: Piena proprietà degli immobili siti in Ispica in C.da Passi - tra la via Dell'Acero e la via Acque Basse -, censiti al N.C.E.U. del Comune di Ispica: 1) al Foglio 98, part. 1769, sub. 1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 110 mq, rend. € 325,27 (immobile rustico piano terra); 2) al Foglio 98, part. 1769, sub. 2, cat. F/3 in corso di costruzione (immobile primo piano); 3) al Foglio 98, part. 1769, sub. 3, cat. C/2, cl. 2, consistenza 78 mq, rend. € 139,44 (locale destinato a stalla); 4) al Foglio 98 part. 1770 – Stacco di terreno circostante.

Il lotto allo stato è libero.

Prezzo base: **€ 106.500,00 (euro centoseimilacinquecento/00)**;

Offerta minima: **€ 79.875,00** (euro settantanovemilaottocentotantacinque/00) pari al 75% del prezzo base;

In caso di gara, offerta minima in aumento: € 1.300,00 (euro duemilacinquecento/00).

Ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni per l'attuazione del c.p.c. al quale si fa espresso rinvio si avvisa che il superiore lotto presenta alcune difformità (cfr. perizia del Dott. Ing. Giuseppe Cannatella).

AVVISA E DA ATTO

- che il prezzo base del lotto è stato determinato tenuto conto del prezzo di stima indicato nella perizia redatta dal Dott. Ing. Giuseppe Cannatella e saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato;
- che gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal Dott. Ing. Giuseppe Cannatella, che qui è da intendersi integralmente richiamata e trascritta e nella quale risultano le notizie relative alla situazione degli immobili; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal predetto esperto (l'aggiudicatario potrà, ove necessario e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 e all'art. 40 comma 6, della Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni);
- che i beni sopradescritti si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che 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;
- che 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, 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 dai comproprietari - 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;
- che le informazioni sul regime fiscale a cui è soggetta la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- che gli immobili sono venduti liberi 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 gli oneri fiscali derivanti dalla vendita;
- che sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaleragusa.it, www.giustizia.catania.it, www.corteappelloctania.it, sui siti internet www.immobiliare.it e www.annunci.repubblica.it e presso il sottoscritto professionista delegato è possibile reperire tutte le informazioni relative al lotto, alla vendita e alla perizia di stima.
- che il presente avviso è pubblicato, altresì, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno eseguite dal professionista delegato presso lo studio legale sito in Modica (RG) nella Via S. Agostino n. 3.

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza di vendita potranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea, le offerte di acquisto.

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

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

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it, ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito.

Si da atto e si avvisa che ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, deve presentare, **presso lo studio legale sito in Modica nella Via S.**

Agostino n. 3 (studio legale Abbate-Rizza), una busta chiusa contenente una offerta d'acquisto, in bollo, irrevocabile sino alla data fissata per la vendita e, comunque, per almeno 120 giorni, che dovrà contenere – a pena di inefficacia - l'indicazione dei seguenti dati:

A) Le complete generalità anagrafiche, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o numero partita iva, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico dell'offerente, con copia di valido documento di riconoscimento (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Nell'ipotesi di persona coniugata, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.).

Nel caso di offerta presentata in nome e per conto del minore, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata copia autentica del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare.

Nel caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

L'offerente deve 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.

B) I dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta.

C) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

D) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore per oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

E) Il modo ed il tempo del pagamento, che *non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione*, e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta è inefficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo **assegno circolare non trasferibile intestato a “Giudizio n. 1288/2023 R.G. Trib. di Ragusa”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto**. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'assegno dovrà essere allegato all'offerta ed inserito in busta, in caso di deposito di offerta cartacea. Tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; 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;

F) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

L'offerente deve indicare se ha diritto ad usufruire di eventuali agevolazioni fiscali in merito all'imposta di registro del decreto di trasferimento.

Le offerte di acquisto debitamente documentate dovranno essere presentate, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice, il nome del professionista delegato nonché la data fissata per l'esame delle offerte.

In caso di 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

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 IT89M0503684480CC0181159182; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Giudizio n. 1288/2023 R.G. Trib. Ragusa 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 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. 50/2017 R.G.E., che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Tali offerte dovranno essere presentate, con tutta la documentazione sopra richiamata, entro e non oltre le ore 13.00 del 29 gennaio 2025 (giorno precedente la vendita).

L'offerta d'acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura suddetta.

Il Professionista Delegato aprirà le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita (www.aste.telematiche.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 **il 30 gennaio 2025 alle ore 17.30 e ss.**, presso lo studio sito in Modica nella Via S. Agostino n. 3, ammettendo la presenza di coloro che si dichiareranno offerenti per i beni cui si riferisce l'offerta in esame, i quali dovranno essere muniti di valido documento di identità.

Il Professionista Delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.

In caso di unica offerta, se la stessa è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, il lotto sarà aggiudicato all'unico offerente;

- si precisa però che qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il lotto sarà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte, il professionista delegato inviterà gli offerenti a fare una gara partendo dall'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Si precisa che, *se gli offerenti aderiscono alla gara*, il lotto sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base in quanto, in tal caso, il lotto sarà aggiudicato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.

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.

Se gli offerenti non aderiscono alla gara:

- in caso di offerte a prezzi diversi, il lotto unico verrà aggiudicato al maggiore offerente;

- in caso di offerte al medesimo prezzo, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che avrà presentato l'offerta per primo.

In ogni caso, ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, oltre che dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, nonché delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento.

Tuttavia, ove siano state presentate istanze di assegnazione e l'offerta migliore o l'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base d'asta, il lotto sarà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Si precisa che, in caso di assenza degli offerenti, si procederà comunque all'apertura delle buste ed all'aggiudicazione secondo le regole sopra esposte, in quanto compatibili.

L'aggiudicatario dovrà depositare, sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario), 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'omesso versamento entro tale termine comporta la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sugli immobili oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla professionista delegata.

Il Professionista Delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice; a questo riguardo si precisa che gli importi occorrenti - ad eccezione delle spese vive per la cancellazione delle formalità - saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi inclusi parte dei compensi della professionista delegata relativi a tali adempimenti.

Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice saranno effettuate dalla professionista delegata presso il suddetto studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati alla professionista delegata.

La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile e per tutto quanto qui non previsto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.

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), negli orari di apertura dello Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica 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,

Il Professionista Delegato

Avv. Gaspare Abbate

CONTATTI:

Professionista Delegato: Avv. Gaspare Abbate

tel. 0932/754422 - e-mail: avv.abbaterizza@tiscali.it

P.E.C. gaspare.abbate@avvocatimodica.legalmail.it

dal lunedì al venerdì dalle 17.00 alle 20.00