

## **TRIBUNALE DI RAGUSA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Pina Di Rosa, C.F.: DRSPNI77A45H163L, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. G. O. Rapisarda, nel procedimento esecutivo n.107/2021 R.G.E.I. del Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno il **18 Febbraio 2025, alle ore 16:00 e seguenti**, presso il proprio studio a Modica (RG), Via Sacro Cuore n. 114/a, si 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 immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

### **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA.**

#### **LOTTO N.1 – ORE 16:00**

Piena proprietà di fabbricato ad uso abitativo, sito in Vittoria, C.da Spedalotto, censito al catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 14 particella 359, sub.1, abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106 metri quadri, con spazio esterno di pertinenza identificato al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 14 particella 35 (superficie catastale 2980 metri quadri). L'accesso al Lotto avviene direttamente dalla Strada Comunale n.15 Serra San Bartolo.

Il Lotto n.1 confina a Nord con la particella 34, ad est con la particella 36, a sud con la particella 37 del foglio 14, ad ovest con la Strada Comunale n.15 Serra San Bartolo.

Il Lotto n.1 è recintato per tutto il suo perimetro con piccolo muro di recinzione e rete metallica. L'immobile residenziale è ubicato vicino l'ingresso carrabile, si estende per una superficie di circa 108 metri quadri complessivi, di cui una parte a destinazione residenziale (circa 76 metri quadri) e la restante parte (circa 32 metri quadri) destinato a locale di sgombero. La parte residenziale è costituita da un ingresso soggiorno, da due camere da letto, da un bagno, da una cucina con ripostiglio. Adiacente alla

zona residenziale si sviluppa un locale di sgombero. Esternamente sulla parte anteriore è presente una tettoia, un locale forno con la cisterna adiacente.

Come ampliamento descritto al punto 1.C).a. della perizia, il Lotto 1 si presenta in pessime condizioni di manutenzione interne ed esterne, i pochi impianti esistenti non sono a norma (idrico ed elettrico), l'impianto di riscaldamento è assente, gli infissi in legno senza oscuranti sono obsoleti; non è presente una fornitura elettrica e nello specifico l'impianto elettrico dell'immobile è servito dal contatore dell'immobile del Lotto n.2; è assente anche la fornitura idrica comunale, un tubo esterno preleva l'acqua potabile dal Lotto n.2 versandola nella vasca di riserva idrica del Lotto n.1. L'immobile residenziale del Lotto n.1, a parere del CTU Ing. Butera, non presenta i necessari requisiti igienico sanitari tali da garantire la compatibilità con la destinazione d'uso di tipo residenziale. Da ricordare inoltre anche le pessime condizioni del locale di sgombero che necessita di importanti lavori di manutenzione visto che le travi in legno di copertura appaiono in parte deformate.

Occorre evidenziare che la copertura del fabbricato e della fatiscente tettoia presente sul prospetto principale è caratterizzata dalla presenza di lastre ondulate in eternit, il CTU naturalmente da un semplice controllo visivo non può definire se tali lastre siano realizzate in fibrocemento di tipo ecologico oppure possano rientrare in parte o tutte nella categoria di lastre con presenza di amianto.

L'immobile residenziale è perimetrato dalla particella 35 del foglio 14 (superficie catastale 2980 metri quadri). Tale terreno si presenta incolto con circa venticinque alberi di ulivo non potati.

Il Lotto n.1 è perimetrato da un muretto con sovrastante recinzione metallica.

### **Regolarità catastale, situazione urbanistica e regolarità edilizia Lotto 1:**

Per l'immobile residenziale è stata rilasciata dagli uffici tecnici del Comune di Vittoria la Concessione Edilizia in sanatoria n.367/SA in data 22/09/2010, nello specifico è stato rilasciato il parere favorevole del Servizio di Igiene Pubblica dell'USL n.7 in data 08/07/2010 al n.2984/s a condizione che la vasca per la riserva idrica sia provvista di intercapedine ispezionabile, è stato rilasciato il parere dell'autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. n.27/86 con prot. n.7528/M del 09/09/2010.

Il progetto in concessione edilizia in sanatoria riguarda quindi la regolarizzazione dell'immobile residenziale ossia il Lotto n.1; confrontando il progetto autorizzato con la planimetria catastale e con lo stato dei luoghi in realtà non si riscontrano difformità di tipo planimetrico; dal sopralluogo effettuato emerge soprattutto che l'immobile

oggi si presenta in pessime condizioni di manutenzione, i pochi impianti esistenti non sono a norma (idrico ed elettrico), l'impianto di riscaldamento è assente, gli infissi sono in legno senza oscuranti e sono obsoleti; al CTU durante il sopralluogo viene comunicato che non è presente una fornitura elettrica e nello specifico l'impianto elettrico dell'immobile è servito dal contatore dell'immobile del Lotto n.2; è inoltre assente anche la fornitura idrica comunale, un tubo esterno preleva l'acqua potabile dal Lotto n.2 versandola nella vasca di riserva idrica del Lotto n.1.

Dai controlli effettuati presso gli uffici tecnici comunali emerge che:

- per il Lotto n.1 è stata rilasciata dagli uffici tecnici del Comune di Vittoria la Concessione Edilizia in sanatoria n.367/SA in data 22/09/2010. Non è stata comunque richiesta la SCA (segnalazione certificata di agibilità), quindi l'immobile è privo di certificazione di agibilità; occorre comunque ricordare che viste le pessime condizioni di manutenzione dell'immobile, vista la non conformità di tutti gli impianti esistenti e la mancanza ad esempio dell'impianto termico, tale attestazione di certificazione non potrebbe essere rilasciata previa l'esecuzione di una manutenzione straordinaria dell'intero immobile.

#### **Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 1:**

A seguito della circolare/provvedimento generale del Tribunale di Ragusa in tema di redazione Ape/Acquisizione CDU del 18/11/2021, allo stato attuale non viene disposta la redazione dell'APE per gli immobili residenziali oggetto di esecuzione immobiliare. Nel caso specifico, per la redazione dell'eventuale APE, non essendo gli immobili dotati di impianti di riscaldamento, non sarà necessario redigere i rispettivi libretti di impianti.

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

**Disponibilità del bene: libero.**

**Prezzo base: € 23.400,00 (Euro ventitremilaquattrocento/00);**

**Offerta minima: € 17.550,00 (Euro diciassettemilacinquecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/00).**

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

### **LOTTO N.2 – ORE 16:30**

Piena proprietà di fabbricato sito in Vittoria, C.da Spedalotto, censito al catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 13, particella 413 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 4 vani, superficie catastale 87 metri quadri

#### **Individuazione del Lotto 2:**

Per il Lotto n.2, immobile residenziale identificato al catasto urbano del Comune di Vittoria al foglio 13 particella 413 sub.1.

Il Lotto n.2 confina a Nord con la particella 436, ad est con la Strada Comunale n.15 Serra San Bartolo, a sud con la particella 428, ad est con la particella 427, tutte particelle del foglio 13.

Il Lotto n.2 è un immobile residenziale ubicato a Vittoria in contrada Spedalotto, immobile a piano terra identificato al N.C.E.U al foglio 13 particella 413 sub.1 (categoria A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale 87 metri quadri).

L'accesso al Lotto n.2 avviene dalla corte comune (particella 236).

Dal sopralluogo effettuato il CTU ha riscontrato che il Lotto n.2 visto lo stato reale dei luoghi è privo delle condizioni minime di abitabilità (gli impianti idrico – elettrico – fognario – termico sono assenti o in pessime condizioni di manutenzione). Come sopra specificato il Lotto n.2, con ingresso da una corte comune, è confinante ad altri immobili estranei all'esecuzione immobiliare in oggetto, immobili in pessime condizioni di manutenzione. Tutti questi immobili presentano delle coperture realizzate con lastre ondulate in eternit; il CTU da un semplice controllo visivo non può definire se tali lastre siano realizzate in fibrocemento di tipo ecologico oppure possano rientrare in parte o tutte nella categoria di lastre con presenza di amianto.

La porzione di immobile difforme alla planimetria catastale vigente del Lotto n.2 è costituita:

- dalla tettoia (identificata al punto 1.C).a con la lettera A) realizzata con struttura precaria e copertura in lastre di eternit.
- da un ampliamento dell'immobile (identificato al punto 1.C).a con la lettera B) realizzato in muratura e copertura in lastre di eternit poggiante su delle travi in legno in pessime condizioni di manutenzione.

Le parti di immobile in difformità rispetto alla planimetria catastale vigente a parere del CTU non sono assolutamente regolarizzabili, visto che oltre ad essere state realizzate con materiali e tecniche costruttive non compatibili ad ipotetiche regolarizzazioni, sono ubicate sulla corte comune e quindi assolutamente non autorizzabili. Occorre eseguire un ripristino dei luoghi ossia demolire la fatiscente tettoia antistante e il piccolo ampliamento esterno.

Sostanzialmente il Lotto n.2 è costituito da due stanze con ingresso dalla corte comune, da un piccolo bagno e da un ripostiglio. L'immobile presenta una copertura a falda, dall'intradosso del solaio è evidente lo stato pessimo di manutenzione anche del tetto di copertura.

### **Regolarità catastale dei beni Lotto 2:**

Il CTU ha ricercato presso gli uffici tecnici comunali gli eventuali progetti autorizzati; dalle informazioni rese dai tecnici comunali non si è riusciti a riscontrare alcun titolo autorizzativo. Nell'ultimo atto di compravendita che ha interessato il Lotto n.2 (Numero di repertorio 29033/10475, Notaio Falco Giovanna sede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565) viene a riguardo riportato: che i lavori di costruzione della casa descritta alla lettera B) sono stati iniziati anteriormente al primo settembre 1967.

Il CTU ha eseguito alcune ricerche presso gli uffici tecnici catastali, dalle informazioni rese appare che la sagoma principale del Lotto n.2, ex fabbricato rurale di periodo antecedente al 1967, coincida con quanto riportato nell'inserimento al catasto urbano fatta eccezione per una porzione di immobile e della tettoia antistante, difformi rispetto la vigente planimetria catastale. Il Lotto n.2, derivante dalla fusione delle ex particelle 72 e 73, presenta un diritto sulla corte comune (particella 236) di cui beneficiano anche altre particelle non oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo effettuato il CTU ha riscontrato che il Lotto n.2 a causa delle attuali condizioni di manutenzione è privo delle condizioni minime di abitabilità (gli impianti idrico - elettrico - fognario - termico sono assenti o in pessime condizioni di manutenzione). Come sopra specificato il Lotto n.2, con ingresso da una corte comune, è confinante con altri immobili estranei all'esecuzione immobiliare in oggetto, immobili complessivamente in pessime condizioni di manutenzione. Tutti questi immobili presentano delle coperture realizzate con lastre ondulate in eternit; il CTU da un semplice controllo visivo non può definire se tali lastre siano realizzate in fibrocemento di tipo ecologico oppure possano rientrare in parte o tutte nella categoria di lastre con presenza di amianto.

La porzione di immobile difforme dalla planimetria catastale vigente è costituita:

- dalla tettoia (identificata con la lettera A) realizzata con struttura precaria e copertura in lastre di eternit.
- da un ampliamento dell'immobile (identificato con la lettera B) realizzato in muratura e copertura in lastre di eternit poggianti su delle travi in legno in pessime condizioni di manutenzione.

Le parti di immobile in difformità rispetto alla planimetria catastale vigente a parere del CTU non sono assolutamente regolarizzabili, visto che oltre ad essere state realizzate con materiali e tecniche costruttive non compatibili con una ipotetica regolarizzazione, sono ubicate sulla corte comune e quindi assolutamente non autorizzabili. Occorre eseguire un ripristino dei luoghi ossia demolire la fatiscente tettoia antistante e il piccolo ampliamento esterno.

### **Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 2:**

Dai controlli effettuati presso gli uffici tecnici comunali emerge che:

- per il Lotto n.2 a seguito dei controlli presso gli uffici tecnici comunali non si è riusciti a riscontrare alcun titolo autorizzativo. Nell'ultimo atto di compravendita che ha interessato il Lotto n.2 (Numero di repertorio 29033/10475, Notaio Falco Giovanna sede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565) viene a riguardo riportato : che i lavori di costruzione della casa descritta alla lettera B) sono stati iniziati anteriormente al primo settembre 1967. Il CTU ha quindi eseguito alcune ricerche presso gli uffici tecnici catastali, dalle informazioni rese appare che la sagoma principale del Lotto n.2, ex fabbricato rurale di periodo antecedente al 1967, coincida con quanto riportato nell'inserimento al catasto urbano fatta eccezione di una porzione di immobile e della tettoia antistante, difforme rispetto la vigente planimetria catastale. Il Lotto n.2 è privo di certificazione di agibilità; occorre comunque ricordare che viste le pessime condizioni di manutenzione dell'immobile, vista la non conformità di tutti gli impianti esistenti e la mancanza ad esempio dell'impianto termico, tale attestazione di certificazione non potrebbe essere rilasciata previa manutenzione straordinaria dell'intero immobile, nel caso specifico occorre anche eseguire un ripristino dei luoghi ossia demolire la fatiscente tettoia antistante e il piccolo ampliamento esterno.

Il CTU quantifica un importo complessivo di circa 5.000,00 euro per procedere al ripristino dei luoghi del Lotto n.2, ossia eseguire lo svellimento della piccola tettoia e del piccolo ampliamento realizzato. Il CTU ha considerato un importo maggiorato per

il ripristino dello stato dei luoghi poiché non potendo ad oggi determinare la natura delle lastre di copertura presenti nella piccola tettoia e nell'ampliamento (indicate in pianta con la lettera A e B), nello svellimento potrebbe essere necessario procedere all'analisi del materiale di copertura con una maggiore conseguente spesa.

Da notizie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria, consultando il vigente P.R.G., segue che il Cespite in oggetto ricade nella zona "E - Zona Prevalentemente destinata agli usi agricoli".

**Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 2:**

A seguito della circolare/provvedimento generale del Tribunale di Ragusa in tema di redazione Ape/Acquisizione CDU del 18/11/2021, allo stato attuale non viene disposta la redazione dell'APE per gli immobili residenziali oggetto di esecuzione immobiliare. Nel caso specifico, per la redazione dell'eventuale APE, non essendo gli immobili dotati di impianti di riscaldamento, non sarà necessario redigere i rispettivi libretti di impianti.

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

**Disponibilità del bene: Libero.**

**Prezzo base: € 8.850,00 (Euro ottomilaottocentocinquanta/00),**

**Offerta minima: € 6.637,50 (Euro seimilaseicentotrentasette/50),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00).**

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

\*\*\*\*\*

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, 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, 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° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni):

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- 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 minorenni, 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 (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n.107/2021 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 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 IBAN IT35A0623084481000015147460, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.107/2021 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.107/2021 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 17.02.2025** (giorno precedente la vendita).

## **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  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

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

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali 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 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 DEI PARTECIPANTI 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 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 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 al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

#### **ATTUAZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE.**

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

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

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (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.

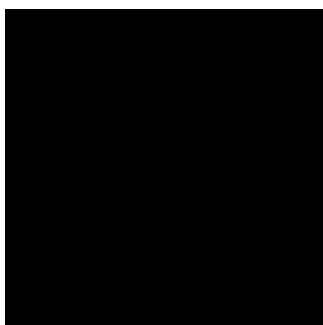
- E-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) (Astegiudiziarie Inlinea)

- E-mail 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.

Modica, 28.11.2024

**Avv. Pina Di Rosa**



Contatti:

Avv. Pina Di Rosa

Via Sacro Cuore 114/a - 97015 - Modica (RG)

Cell.3396634222

p.e.c.: [pina.dirosa@avvragusa.legalmail.it](mailto:pina.dirosa@avvragusa.legalmail.it)

e-mail: [dirosagiusi@gmail.com](mailto:dirosagiusi@gmail.com)