

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.**

La sottoscritta Avv. Mirta Paternò, CF PTRMRT74M62C351D, con studio in Ragusa, Via Risorgimento n. 53, cell. 328/9157536, tel 0932/247478, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 15/07/2024, nel procedimento esecutivo **n. 14/2023 R. ESEC. immobiliari del Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11 Marzo 2025 a partire dalle ore 09.30**, presso il proprio studio in Ragusa, Via Risorgimento n. 53, piano 3, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO N° 1 – inizio vendita alle ore 09.30 del giorno 11 Marzo 2025

Diritto di piena proprietà (1/1) su **immobile residenziale**, sito in **Ragusa (RG)** in via Colonnello Umberto Maddalena n. 33 e 35, consistente in abitazione civile di tipo ultrapopolare che si sviluppa su tre livelli fuori terra, composto da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano collegati internamente da una scala in muratura riportata, posizionata sul lato ad est dell'immobile e che si diparte dal portoncino d'ingresso al civico 33, ma che è anche accessibile dall'adiacente vano soggiorno (d'ingresso) del civico 35, e giunge sino all'ultimo piano.

L'edificio è stato costruito in aderenza ad altri fabbricati su 3 lati, quindi vanta una sola facciata "libera", ossia quella prospiciente la strada di via colonnello Umberto Maddalena, in cui vi sono i due accessi (al civico 33 e 35). Al piano terrano, oltre al piccolissimo vano d'ingresso e scala d'accesso ai piani superiori (civico 33), l'immobile (civico 35) consta di un ampio vano ad uso cucina-soggiorno, un vano sgombero (sottoscala), un disimpegno, una cameretta, un bagno e un piccolo ripostiglio. La destinazione d'uso dei suddetti vani, al piano terra, è presumibile soltanto dalle predisposizioni degli impianti, dalle rifiniture e/o dalle piastrellature alle pareti, poiché l'immobile è privo di sanitari (bagno), piano cottura (cucina), quadro elettrico, prese di corrente e corpi illuminanti (in tutti gli ambienti) e porte interne. Nei piani superiori, primo e secondo, non vi sono le predisposizioni degli impianti tecnologici (idrico, elettrico e fognario) e risultano privi di opere di completamento. Al piano terra vi sono le predisposizioni degli impianti tecnologici (idrico, elettrico e fognario), ma, per via della rimozione dei terminali degli stessi non è stato possibile verificarne la funzionalità; del

tutto inesistente l'impianto di riscaldamento.

L'approvvigionamento idrico e scarico fognario avveniva con allaccio alle rispettive condutture comunali, il tutto come meglio descritto in perizia.

E' presente attestato di prestazione energetica: classe energetica E.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto dei Fabbricati del Comune di RAGUSA:

-Sezione Urbana A, **foglio 277, particella 6930, sub. 1**(piano terra), Via Colonnello Umberto Maddalena n. 35 categoria A/5, consistenza vani 1,5, classe 2, rendita €. 48,03, superf. catastale 55 mq, (ex foglio 265 p.lla 713 sub.1);

-Sezione Urbana A, **foglio 277, particella 6930, sub. 2** (piano 1 e 2), Via Colonnello Umberto Maddalena n. 33, categoria A/5, consistenza vani 3, superficie catast. lorda mq 91, escluse le aree scoperte mq 88, classe 2, rendita €. 96,06(ex foglio n.265p.lla713sub2);

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato ricade nel "centro storico" del comune di Ragusa, in una porzione territoriale soggetta a vincolo paesaggistico.

Precisamente, Zona A del P.R.G. (Contesti storici e/o storicizzabili), art. 37 delle norme d'attuazione del piano, secondo le quali (fino all'avvenuta approvazione del P.P.E. di recupero dei centri storici e comunque in assenza di validità dello strumento attuativo) sono consentiti in tale zona solo interventi di manutenzione ordinaria e quelli eseguibili d'urgenza per evitare danni immediati a seguito di pericolo accertato dal Tecnico comunale o asseverato da Tecnico abilitato con idonea documentazione. L'accorpamento può avvenire tra unità di edifici modulari ed elencali contigui, anche mediante livellamento dei solai a condizione che vengano conservati gli elementi architettonici originari in pietra delle facciate (stipiti, cornicioni, paraste, lesene, mensole, etc) che possono essere solo sostituiti nelle parti eventualmente ammalorate con materiale di egual natura dell'esistente. Eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate con gli stessi elementi architettonici e compositivi di quelle esistenti.

I titoli abitativi rilevati dal Perito Estimatore sono: Licenza Edilizia n.°62 del 28/01/1964, Licenza Edilizia n.°506 del 11/12/1967 e Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 04.01.1968. (v. Perizia di stima allegata)

Come rilevato in perizia dal Perito Estimatore: *"Dalla datata e approssimativa documentazione tecnica reperita negli archivi dell'ufficio tecnico e del catasto non emergono sostanziali differenze con l'attuale stato dei luoghi.*

Non avendo riscontrato nessun progetto nel fascicolo edilizio-urbanistico del fabbricato, ma soltanto i titoli abilitativi (ossia Licenza Edilizia n.°62 del 28/01/1964, Licenza Edilizia n.°506 del 11/12/1967 e Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 04.01.1968) possiamo soltanto presumere che lo stato di fatto originario sia quello rappresentato nella planimetria catastale del 03.02.1940.

Sebbene molto schematica e poco dettagliata, tale planimetria rispecchia in toto quanto rilevato dallo scrivente durante l'accesso, eccetto alcune lievi

differenze alla distribuzione interna dei vani e un'ulteriore apertura, finestra, sul prospetto principale dell'edificio. Opere per le quali sarebbe stato necessario segnalare al comune i lavori (S.C.I.A., quindi oramai tardiva o in sanatoria in quanto opere già realizzate) e, preventivamente, depositare calcoli al genio civile (cerchiatura di rinforzo per creazione nuova apertura su muratura portante), oltre all'acquisizione di giusto N.O. (o accertamento di conformità in quanto opere già realizzate) della soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa. Ma dal momento in cui la planimetria presa a riferimento è datata 1940, quindi ante legge n. 1150 del 1942, tali differenze non sono da considerarsi difformità, perché si presume possano essere state realizzate precedentemente l'entrata in vigore dell'anzidetta legge Bosetti-Gatti.

Come rilevato dal Perito Estimatore: "Dal punto di vista catastale il fabbricato risulta costituito da due unità immobiliari differenti, regolarmente censite al catasto fabbricati di Ragusa" (n.d.r. con i dati catastali più sopra indicati). Il Perito Estimatore ritiene pertanto che si debba effettuare un "atto di aggiornamento catastale avente il fine di rettificare, nel dettaglio, i dati grafici e censuari dell'immobile col reale stato dei luoghi", come meglio spiegato in perizia, effettuando una "variazione catastale mirata non soltanto all'aggiornamento planimetrico dell'abitazione, ma anche a perfezionare i dati censuari, in primis procedendo alla "fusione" delle due attuali unità immobiliari in un'unica u.i. abitativa, oltre ad aggiornare il numero dei vani e consequenzialmente la rendita, nonché la categoria da A5 ad A4, ossia da abitazione di tipo ultrapopolare (non più esistente) ad abitazione di tipo popolare". Pertanto, come indicato in perizia, sarà necessario procedere con un nuovo accatastamento, con causale "fusione" e "diversa distribuzione spazi interni", per un costo complessivo quantificabile in € 600,00 (di cui 50 € di tributi catastali di presentazione), che il Perito Estimatore ha già decurtato dal valore venale del bene immobile in stima.

NON E' PRESENTE CERTIFICATO DI ABITABILITA':

Come rilevato dal Perito Estimatore nell'allegata perizia: "Sebbene le altezze interne rispettino le norme pertinenti, le incompletezze sopra descritte (ndr vedi perizia di stima) e lo stato manutentivo-conservativo mediocre (piano terra) e pessimo (piano primo e secondo), hanno impedito l'ottenimento del **certificato abitabilità, mai rilasciato per tale cespite**, e tanto meno è stata prodotta, o potrebbe esserla redatta allo stato, equipollente Segnalazione Certificata di Agibilità da parte di un tecnico dichiarante".

E' presente attestato di prestazione energetica: classe energetica E.

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.

Disponibilità del bene: Libero.

Oneri condominiali: Nessuno

Prezzo base: €. 36.513,00 (Euro trentaseimilacinquecentotredici/00)

Offerta minima: 27.384,75 (Euro ventisettemilatrecentoottantaquattro/75)

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.

LOTTO N°2- inizio vendita alle ore 11.30 del giorno 11 Marzo 2025

Diritto di USUFRUTTO (1/1) – titolare del diritto di usufrutto anno 1957 - su **immobile residenziale** consistente in abitazione di tipo ultrapopolare sito in Ragusa (RG) in Via Giorgio Schembari n. 10, (ex Via Mincilona, come da mappa catastale).

Si precisa che, nella visura catastale, l'indirizzo è erroneamente indicato come Via tenente Giuseppe Schembari n. 10 e 10A.

E' composta da fabbricato che si sviluppa in elevazione, su tre livelli fuori terra, precisamente un piano terra, primo e secondo collegati internamente da una scala in muratura, che si diparte dalla porta d'ingresso (al civico 10) e giunge sino al vano pranzo-cucina al piano terzo ed ultimo, collocata sul lato ovest dell'immobile (piano terra e primo) e continuando sul lato nord (al piano secondo); scala accessibile anche dall'adiacente vano soggiorno al piano terra (avente ulteriore accesso al civico 10/a). Edificio costruito in aderenza ad altri fabbricati su 3 lati e che vanta una sola facciata "libera", ossia quella prospiciente la via G. Schembari (nella mappa catastale via Mincilona), in cui vi sono i due anzidetti accessi, il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa. Al piano terra vi è l'ingresso-vano scala e un adiacente camera da letto (nella planimetria catastale soggiorno) con wc (nel sottoscala), al piano primo una seconda camera da letto con ripostiglietto e un altro piccolo wc, al piano secondo un vano cucina con bagno completo. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento; in alcuni ambienti sono installati dei condizionatori d'aria.

Come rilevato dal Perito Estimatore, trattasi di edificio di antica fattura che complessivamente vanta un discreto stato manutentivo e conservativo.

Approvvigionamento idrico e scarico fognario avvengono con allaccio alle rispettive condutture comunali, come indicato in perizia.

E' presente attestato di prestazione energetica. Classe energetica D.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto dei Fabbricati del Comune di RAGUSA:

-Sezione Urbana A, foglio 278, particella 708, sub. 1(piano terra), Via Tenente Giuseppe Schembari n. 10 e 10A, categoria A4, consistenza vani 4,5, classe 1, rendita €. 185,92, superf. catastale 92 mq, (ex foglio 267 p.lla 1155 sub 3);

Situazione urbanistica e catastale:

Si segnala che l'immobile è ubicato in Ragusa, Via Giorgio Schembari n. 10 e 10a (nella mappa catastale ex via Mincilona), ma catastalmente indicato in Ragusa, Via Tenente Giuseppe Schembari n. 10 e 10a.

Come meglio indicato in perizia, si evince nella planimetria catastale (allegata) e verificato dal Perito durante l'accesso che tutti i vani e gli ambienti dell'edificio vantano altezze superiori di 2,70 ml, imprescindibile per l'abitabilità degli stessi, anche se, come segnala il Perito Estimatore, per il fabbricato **non è stato mai richiesto certificato di agibilità**, e tanto meno è stata prodotta equipollente S.C.A.

Il fabbricato ricade nel "centro storico" del comune di Ragusa, in una porzione territoriale soggetta a vincolo paesaggistico. Precisamente, Zona A del P.R.G. (Contesti storici e/o storicizzabili), art. 37 delle norme d'attuazione del piano, secondo le quali (fino all'avvenuta approvazione del P.P.E. di recupero dei centri storici e comunque in assenza di validità dello strumento attuativo) sono consentiti in tale zona solo interventi di manutenzione ordinaria e quelli eseguibili d'urgenza per evitare danni immediati a seguito di pericolo accertato dal Tecnico comunale o asseverato da Tecnico abilitato con idonea documentazione. L'accorpamento può avvenire tra unità di edifici modulari ed elencali contigui, anche mediante livellamento dei solai a condizione che vengano conservati gli elementi architettonici originari in pietra delle facciate (stipiti, cornicioni, paraste, lesene, mensole, etc) che possono essere solo sostituiti nelle parti eventualmente ammalorate con materiale di egual natura dell'esistente. Eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate con gli stessi elementi architettonici e compositivi di quelle esistenti. Area territoriale prossima al centro cittadino, caratterizzata da una irregolare alternanza tra immobili di vecchia fattura ed altri ristrutturati, della stessa tipologia costruttiva (in muratura), per lo più costruiti in adiacenza tra loro, ad una o più elevazioni fuori terra. Come meglio spiegato nella perizia di stima: *"...visto il discreto stato conservativo e manutentivo dell'immobile, sia esternamente che internamente, è abbastanza ovvio che questo sia stato interessato da interventi ristrutturativi/migliorativi in quest'ultimo ventennio, ma che a riguardo, tanto meno circa il progetto originario del fabbricato, non è stata riscontrata nessuna documentazione all'archivio UTC", i quali riferivano al Perito di non aver rinvenuto alcun fascicolo edilizio-urbanistico del fabbricato. Come rilevato in perizia: "Non essendoci nessun progetto da poter raffrontare con la conformazione attuale del fabbricato, possiamo soltanto presumere che lo stato di fatto sia quello rappresentato nella planimetria catastale del 10.03.1998, che diviene in un certo senso probante. Trattandosi di un elaborato relativamente recente e discretamente dettagliato, questo descrive e rispecchia appieno quanto rilevato dallo scrivente (n.d.r. il perito estimatore) durante l'accesso, senza eccezione alcuna, di conseguenza riguardo tale cespite non occorrerà aggiornare alcunché (urbanisticamente e catastalmente)".*

Stando all'apparente regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile, il Perito Estimatore non ha determinato alcun costo a riguardo.

Dal punto di vista catastale il fabbricato risulta costituito da una sola unità immobiliare, regolarmente censita al catasto fabbricati di Ragusa (sezione urbana A) al foglio 278 mappale 708 sub. 1 (categoria A4 di classe 1, consistenza vani 4,5 e rendita € 185,92). Come meglio spiegato dal Perito nell'allegata perizia di stima, stando alla esatta corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi sopra descritto non è necessario procedere alla redazione di un ulteriore atto d'aggiornamento catastale.

E' presente attestato di prestazione energetica. Classe energetica D.

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.

Disponibilità del bene: occupato dal titolare del diritto d'usufrutto.

Oneri condominiali: nessuno.

Prezzo base: € 17.286,75 (Euro diciassettemiladuecentottantasei/75)

Offerta minima: € 12.965,07 (Euro dodicimilanovecentosessantacinque/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.

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 **il portale del gestore della vendita telematica 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 salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, c.p.c.

- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite 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 (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura Esecutiva n. 14/2023 TR. RG", 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 intestato alla "Procedura Esecutiva n. 14/2023 TR. RG", con **iban: IT66T0503617004CC0041074128**, 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 nominare 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 "Procedura Esecutiva n. 14/2023 TR. RG", con **iban: IT66T0503617004CC0041074128**, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 14/2023 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 "Procedura Esecutiva n. 14/2023 TR. RG", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee 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 DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

in caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte 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;

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: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.

- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it. (AstegiudizierieInLinea)

- 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.

Ragusa, 27/12/2024

Il Custode e Professionista Delegato

Avv. Mirta Paternò

