



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. Gianpaolo Ferraro, C.F.: FRRGPL79D26H163Y, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 12/07/2024 e in data 19-23/12/2024 nelle procedure esecutive immobiliari riunite **n. 8/2021 + 117/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18.03.2025**:

alle ore **15:00** per il **Lotto 1**,

alle ore **16:00** per il **Lotto 2**,

alle ore **17:00** per il **Lotto 3**,

alle ore **18:00** per il **Lotto 4**,

alle ore **19:00** per il **Lotto 5**,

presso il proprio studio in Ragusa, Corso Vittorio Veneto n. 165, 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 del 08.12.2022 e nella successiva consulenza integrativa del 30.10.2024.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

LOTTO N°1

Diritto di proprietà 1/1 di un'officina meccanica, di un locale commerciale, parcheggi scoperti, depositi e terreni siti nella zona periferica di Vittoria in prossimità della S.S.115 e, precisamente, in via Forcone n.169.

Il Lotto fa parte di un complesso edilizio, formato da due corpi di fabbrica, A e B, edificato negli anni '80 in zona C3.3 del P.R.G. del Comune di Vittoria.

Il complesso edilizio è formato da due corpi di fabbrica, A e B: il corpo A è costituito da un piano interrato e cinque piani fuori terra, mentre il corpo B è costituito da un solo piano; nel corpo B sono presenti solo locali destinati a deposito mentre nel corpo A sono presenti locali destinati ad officina meccanica, depositi e garage al piano seminterrato, un locale commerciale al piano terra, un locale ufficio, un deposito e locali per civile abitazione al primo piano ed, infine, ai piani superiori solo locali per civile abitazione.

In particolare, i locali destinati ad officina meccanica, ossia il sub.19, si trovano al piano seminterrato dell'edificio, mentre il locale commerciale, ossia il sub.18, è situato al piano terra dall'edificio.

I depositi, sub. 21 e 22, sono situati al piano seminterrato al di sotto della scala che dà accesso alla parte residenziale dell'immobile. I subalterni che vanno dal numero 25 al numero 36 sono tutti parcheggi scoperti, siti nel cortile dell'edificio. Il Lotto, facente parte del corpo A, è composto dal locale officina (sub.19), dai depositi (sub. 21-22), dai posti auto scoperti nel cortile (sub. da 25 a 36), dal locale commerciale al piano terra (sub.18) nonché dai terreni limitrofi alla Strada Statale 115, ossia le p.lle 1824-1825-1826 in cui è stato realizzato un prato all'inglese.

La struttura portante del corpo A è in cemento armato con solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura.

Di seguito le superfici commerciali:

- ✓ Officina meccanica (sub.19): 815 mq;
- ✓ Locale commerciale (sub.18): 678 mq;
- ✓ Parcheggi esterni (sub. da 25 a 36): 303 mq;
- ✓ Deposito (sub.21): 32,25 mq;
- ✓ Deposito (sub.22): 21,75 mq;
- ✓ Terreni (p.lle1824-1825-1826): in totale 3'671,00 mq.

L'officina meccanica al piano seminterrato del corpo A consta di un unico locale che occupa la gran parte della superficie; si può definire seminterrato in quanto è posto ad un livello più basso rispetto alla via Forcone da cui ha ingresso; tuttavia, data la naturale pendenza del terreno, per tre lati è completamente fuori terra; sono presenti anche dei locali destinati a ripostigli e depositi, un ufficio, l'antibagno e due servizi igienico sanitari; le condizioni d'uso e di manutenzione sono buone.

Non sono presenti barriere architettoniche che possano impedire l'accesso a persone con ridotta mobilità.

Il locale commerciale al piano terra del corpo A è costituito da un ampio spazio per l'esposizione, n.3 uffici, un disimpegno, un servizio igienico-sanitario, un ripostiglio ricavato sotto la scala condominiale, un magazzino con un banco di vendita; le condizioni d'uso e di manutenzione sono buone.

Si accede al locale commerciale attraverso una scala; quindi, per il superamento delle barriere architettoniche si rende necessaria l'installazione di un montascala.

I parcheggi esterni sono coperti con strutture precarie assimilabili a pergolati.

I locali deposito al piano seminterrato non presentano tramezzature all'interno; le condizioni d'uso e di manutenzione sono buone.

Il locale deposito al primo piano del corpo A è allo stato rustico e non presenta tramezzature interne; non tutti gli infissi esterni sono presenti; sul lato e sul retro è presente un balcone.

I terreni sono tutti pianeggianti e ben curati; è stato realizzato un prato all'inglese

ed una siepe che li separa dal cortile antistante l'officina meccanica. La superficie totale dei terreni è di 3.671 mq, di cui 2.552 mq ricadono in area edificabile, mentre 1.119 mq ricadono in aree destinate a parcheggio pubblico.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa al Catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di Vittoria:

Al catasto Fabbricati:

- Foglio 67, particella 209, sub.19, (officina meccanica), zona censuaria 1, categoria D/7, rendita € 2.937,50;
- Foglio 67, particella 209, sub.18 (locale commerciale), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita € 4.125,00;
- Foglio 67, particella 209, dal sub 25 al sub 36 (parcheggi scoperti), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita € 27,89 per ciascun sub;
- Foglio 67, particella 209, sub.21 (deposito), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 27 mq, rendita € 68,33, e sub 22 (deposito), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, rendita € 48,08;

Al catasto Terreni:

- Foglio 67, particella 1824, classe 4 vigneto, ha 0, are 05, ca 97, particella 1825 classe 4 vigneto, ha 0, are 01, ca 97 e particella 1826, classe 4 vigneto, ha 0, are 28, ca 77.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile sito in via Forcone n.169 è stato edificato in assenza titoli abilitativi; successivamente sono state presentate due istanze di sanatoria ai sensi della LEGGE 47/85 prot. n.182/87 per quanto riguarda il piano seminterrato e primo ossia sub.18, 19 e 20 e ai sensi della LEGGE 724/94 prot. 45683 per quanto riguarda i depositi, sub. 21 e 22, l'ufficio ed il deposito al primo piano e il deposito realizzato nel corpo di fabbrica distaccato; tali istanze sono state unificate.

Il comune di Vittoria ha richiesto con lettera raccomandata prot. 9725 del 04/03/2022 il versamento dell'oblazione a conguaglio, versata per intero.

Gli oneri concessori non risultano versati. Ad oggi la concessione edilizia in sanatoria non risulta essere rilasciata.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla richiesta di sanatoria si può asserire che lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso il comune.

I terreni ricadono in zona "C3.3 nord" con Prescrizioni Esecutive, ossia ricadono all'interno del Piano Particolareggiato denominato "C3.3 nord" ed interessate dalla "G2". Parte dei terreni, invece, ricade sulla sede viaria destinata a parcheggio pubblico, comunque all'interno del Piano Particolareggiato denominato "C3.3 nord".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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 con contratto opponibile alla procedura in corso di verifica giudiziale.

Oneri condominiali: nessuno.

Prezzo base: **€ 1.152.000,00 (Euro unmilione centocinquanta duemila/00);**

Offerta minima: **€ 864.000,00 (Euro ottocento sessantaquattromila/00)** pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00).**

LOTTO N° 2

Diritto di proprietà 1/1 di un garage coperto sito al piano seminterrato di un edificio in parte destinato a locali commerciali ed artigianali ed in parte a destinazione residenziale, ubicato nella zona periferica di Vittoria in prossimità della S.S. 115 e, precisamente, in via Forcone n. 169.

Il Lotto fa parte di un complesso edilizio, formato da due corpi di fabbrica, A e B, edificato negli anni '80 in zona C3.3 del P.R.G. del Comune di Vittoria.

Il corpo A è costituito da un piano interrato e cinque piani fuori terra, mentre il corpo B è costituito da un solo piano. Mentre nel corpo B sono presenti solo locali destinati a deposito, nel corpo A sono presenti locali destinati ad officina meccanica, depositi e garage al piano seminterrato, un locale commerciale al piano terra, un locale ufficio, un deposito e locali per civile abitazione al primo piano e, infine, ai piani superiori solo locali per civile abitazione.

Il Lotto 2 (sub. 20) fa parte del corpo A al piano seminterrato, con superficie commerciale di 210 mq.

La struttura portante, sia del corpo A che del corpo B, è in cemento armato con solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura. Il garage non presenta tramezzature all'interno; le condizioni d'uso e di manutenzione sono buone

Non sono presenti barriere architettoniche che possano impedire l'accesso a persone con ridotta mobilità.

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

- Foglio 67, particella 209, zona censuaria 1, sub. 20, categoria C/6, classe 2, consistenza 193 mq, rendita € 428,61.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile sito in via Forcone n.169, è stato edificato in assenza titoli abilitativi; successivamente sono state presentate due istanze di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 182/87 per quanto riguarda il piano seminterrato e primo ossia sub 20 ed altri e ai sensi della Legge n. 724/1994 prot. 45683 per quanto riguarda i depositi, l'ufficio ed il deposito al primo piano, sub. 24 e 23, e il deposito realizzato nel corpo di fabbrica distaccato, sub.17; tali istanze sono state unificate.

Il Comune di Vittoria ha richiesto con lettera raccomandata prot. 9725 del 04/03/2022 il versamento dell'oblazione a conguaglio, versata per intero.

Gli oneri concessori non risultano versati. Ad oggi la concessione edilizia in

sanatoria non risulta essere rilasciata.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla richiesta di sanatoria, si può asserire che lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso il comune.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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: **€ 48.675,00 (Euro quarantottomilaseicentosestantacinque/00);**

Offerta minima: **€ 36.506,25 (Euro trentaseimilacinquecentosei/25)** pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: **€ 1.000,00 (Euro mille/00).**

LOTTO 3

Diritto di proprietà 1/1 di locali depositi facenti parte di complesso edilizio, edificato negli anni '80 in zona C3.3 del P.R.G. del Comune di Vittoria, formato da due corpi di fabbrica, A e B, sito nella zona periferica di Vittoria in prossimità della S.S. 115 e, precisamente, in via Forcone n. 169.

Il corpo A è costituito da un piano interrato e cinque piani fuori terra, mentre il corpo B è costituito da un solo piano. Mentre nel corpo B sono presenti solo locali destinati a deposito, nel corpo A sono presenti locali destinati ad officina meccanica, depositi e garage al piano seminterrato, un locale commerciale al piano terra, un locale ufficio, un deposito e locali per civile abitazione al primo piano e, infine, ai piani superiori solo locali per civile abitazione.

L'intero corpo B è costituito dal sub. 17, con superficie commerciale di 341 mq. La struttura portante, sia del corpo A che del corpo B, è in cemento armato con solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura.

Il corpo B è costituito da quattro locali adibiti a deposito tutti accessibili dal cortile esterno; è presente anche un servizio igienico-sanitario; le condizioni d'uso e di manutenzione sono discrete e le pareti risultano, nella gran parte della superficie, solo intonacate, ma non rifinite.

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

- Foglio 67, particella 209, zona censuaria 1, sub. 17, categoria C/2, classe 2, consistenza 301 mq, rendita € 761,72.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile sito in via Forcone n.169, è stato edificato in assenza titoli abilitativi; successivamente sono state presentate due istanze di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n.182/87 per quanto riguarda il piano seminterrato e primo ossia sub. 20 ed altri e ai sensi della Legge

n. 724/1994 prot. 45683 per quanto riguarda i depositi, l'ufficio ed il deposito al primo piano, sub. 24 e 23, e il deposito realizzato nel corpo di fabbrica distaccato, sub.17; tali istanze sono state unificate.

Il Comune di Vittoria ha richiesto con lettera raccomandata prot. 9725 del 04/03/2022 il versamento dell'oblazione a conguaglio, versata per intero.

Gli oneri concessori non risultano versati. Ad oggi la concessione edilizia in sanatoria non risulta essere rilasciata.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla richiesta di sanatoria, si può asserire che lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso il comune.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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 senza titolo.

Oneri condominiali: nessuno.

Prezzo base: **€ 66.150,00 (Euro sessantaseimilacentocinquanta/00);**

Offerta minima: **€ 49.612,50 (Euro quarantanovemilaseicentododici/50)** pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: **€ 1.300,00 (Euro milletecento/00).**

LOTTO 4

Diritto di proprietà 1/1 di uffici e parcheggio facenti parte di complesso edilizio, edificato negli anni '80 in zona C3.3 del P.R.G. del Comune di Vittoria, formato da due corpi di fabbrica, A e B, sito nella zona periferica di Vittoria in prossimità della S.S. 115 e, precisamente, in via Forcone n.169.

Il corpo A è costituito da un piano interrato e cinque piani fuori terra, mentre corpo B è costituito da un solo piano. Mentre nel corpo B sono presenti solo locali destinati a deposito, nel corpo A sono presenti locali destinati ad officina meccanica, depositi e garage al piano seminterrato, un locale commerciale al piano terra, un locale ufficio, un deposito e locali per civile abitazione al primo piano e, infine, ai piani superiori solo locali per civile abitazione.

La struttura portante, sia del corpo A che del corpo B, è in cemento armato con solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura.

I locali adibiti ad uffici al piano primo del corpo A presentano una sala all'ingresso per il ricevimento e l'attesa dei clienti e quattro stanze per ufficio, un archivio, un disimpegno ed un servizio igienico-sanitario; di esclusiva pertinenza c'è una veranda scoperta antistante il locale ed un balcone accessibile dall'ufficio sul retro e dall'archivio; le condizioni d'uso e di manutenzione sono buone.

Le superfici commerciali del Lotto sono di circa 188 mq e 102 mq della superficie della veranda scoperta antistante l'ufficio stesso e il balcone sul retro oltre la

pertinenza esterna di 78 mq.

Si accede agli uffici attraverso una scala, quindi per il superamento delle barriere architettoniche si rende necessaria l'installazione di un monta-scale.

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

- Foglio 67, particella 209, zona censuaria 1, sub. 24, categoria A/10, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.452,54 e sub 25 categoria C/6, classe 1, consistenza 78 mq, rendita € 145,02.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile sito in via Forcone n.169 è stato edificato in assenza titoli abilitativi; successivamente sono state presentate due istanze di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 182/87 per quanto riguarda il piano seminterrato e primo ossia sub. 20 ed altri, e ai sensi della Legge n. 724/1994 prot. 45683 per quanto riguarda i depositi, l'ufficio ed il deposito al primo piano, sub. 24 e 23, e il deposito realizzato nel corpo di fabbrica distaccato, sub.17; tali istanze sono state unificate.

Il Comune di Vittoria ha richiesto con lettera raccomandata prot. 9725 del 04/03/2022 il versamento dell'oblazione a conguaglio, versata per intero.

Gli oneri concessori non risultano versati. Ad oggi la concessione edilizia in sanatoria non risulta essere rilasciata.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla richiesta di sanatoria, si può asserire che lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso il comune.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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 senza titolo.

Oneri condominiali: nessuno.

Prezzo base: € **119.250,00** (Euro **centodiciannovemiladuecentocinquanta/00**);

Offerta minima: € **89.437,50** (Euro **ottantanovemilaquattrocentotrentasette/50**) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € **2.000,00** (Euro **duemila/00**).

LOTTO 5

Diritto di proprietà 1/1 depositi facenti parte di complesso edilizio, edificato negli anni '80 in zona C3.3 del P.R.G. del Comune di Vittoria, formato da due corpi di fabbrica, A e B, sito nella zona periferica di Vittoria in prossimità della S.S. 115 e, precisamente, in via Forcone n. 169.

Il corpo A è costituito da un piano interrato e cinque piani fuori terra, mentre il corpo B è costituito da un solo piano; mentre nel corpo B sono presenti solo locali destinati a deposito, nel corpo A sono presenti locali destinati ad officina

meccanica, depositi e garage al piano seminterrato, un locale commerciale al piano terra, un locale ufficio, un deposito e locali per civile abitazione al primo piano e, infine, ai piani superiori solo locali per civile abitazione.

La struttura portante, sia del corpo A che del corpo B, è in cemento armato con solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura. La superficie commerciale del deposito corpo A (sub. 23) è di 235 mq oltre a 34 mq di superficie a balcone.

Il locale deposito al primo piano del corpo A è allo stato rustico e non presenta tramezzature interne; non tutti gli infissi esterni sono presenti; sul lato e sul retro è presente un balcone.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenda del Territorio di Ragusa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Vittoria:

- Foglio 67, particella 209, zona censuaria 1, sub. 23, categoria C/2, classe 1, consistenza 220 mq, rendita € 477,21.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile sito in via Forcone n. 169 è stato edificato in assenza titoli abilitativi; successivamente sono state presentate due istanze di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 prot. n. 182/87 per quanto riguarda il piano seminterrato e primo ossia sub. 20 e altri, e ai sensi della Legge n. 724/1994 prot. 45683 per quanto riguarda i depositi, l'ufficio ed il deposito al primo piano, sub. 24 e 23, e il deposito realizzato nel corpo di fabbrica distaccato, sub.17; tali istanze sono state unificate.

Il comune di Vittoria ha richiesto con lettera raccomandata prot. 9725 del 04/03/2022 il versamento dell'oblazione a conguaglio, versata per intero.

Gli oneri concessori non risultano versati. Ad oggi la concessione edilizia in sanatoria non risulta essere rilasciata.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla richiesta di sanatoria, si può asserire che lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso il comune.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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 senza titolo.

Oneri condominiali: nessuno.

Prezzo base: **€ 40.725,00 (Euro quarantamilasettecentoventicinque/00);**

Offerta minima: **€ 30.543,75 (Euro trentamilacinquecentoquarantatre/75)** pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: **€ 1.000,00 (Euro mille/00).**

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

Si precisa, altresì che, in ordine ai Lotti 1-2-3-4-5, in data 31/12/2018 è

stata trascritta domanda di riduzione di disposizione testamentaria il cui accoglimento potrebbe determinare la sottrazione degli immobili al debitore esecutato e potrebbe, conseguentemente, comportare l'improcedibilità della procedura esecutiva con riguardo ai lotti 1-2-3-4-5 e potrebbe essere opposta all'eventuale aggiudicatario (con conseguente carattere di aleatorietà della vendita esecutiva).

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.spazioaste.it** collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° 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 "Proc. Esecutiva n. 8/2021 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 "Proc. Esecutiva n. 8/2021 R.G.E." - IBAN: IT65Z0326817000052427240820, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 8/2021 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) doirà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 8/2021 R.G.E.", 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, comprese quelle di redazione APE e di acquisizione CDU ove necessarie (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/ESECUZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE

È 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: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it. (Astegiudizierie Inlinea);
- E-mail 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, 02.01.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Gianpaolo Ferraro