

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, tel 0932/247478, cell. 328/9157536, nominata professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ex art. 591 bis c.p.c. in data 17/11/2022, nel **procedimento esecutivo n. 118/2010 R.E. immobiliari del Tribunale di Ragusa (ex Tribunale di Modica)** - fascicolo oggi assegnato al Giudice dell'Esecuzione dott. Carlo Di Cataldo - a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **15 Aprile 2025 a partire dalle ore 09.30**, presso il proprio studio sito 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 parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO N° 1 – inizio vendita alle ore 09.30 del giorno 15 Aprile 2025

Diritto di piena proprietà (1/1) su immobile commerciale sito in Pozzallo (prov. RG) cap 97016, Via A. Saffi n. 14, posto al piano terra di un immobile pluripiano, situato in una zona centrale del tessuto urbano della città, con nelle vicinanze tutti i servizi necessari e a circa 100 m dal corso principale. L'immobile di mq 74 ha ingresso indipendente dalla Via Saffi.

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

-foglio 17, particella 1188, sub. 3, categoria C1, classe 3, consistenza mq 74, rendita €. 1.383,02.

SI SEGNALE CHE AVVERRA' LA COSTITUZIONE DELLE SEGUENTI SERVITU'.

Nel cavedio su cui si affaccia il locale commerciale, dal quale vi si accede, è presente un serbatoio di accumulo di acqua (foto n. 5), alimentato dalla condotta idrica comunale, con unico contatore (foto 6) e tramite una pompa azionata da un interruttore posto nel quadro elettrico del vano scala al piano terra dell'immobile facente parte del lotto 2 (foto n. 7), l'acqua viene spinta fino a raggiungere due serbatoi posti all'ultimo piano che servono gli appartamenti/piani facenti parti del lotto 2 suddetto.

Tale situazione determina una doppia servitù:

-al proprietario/aggiudicatario del locale commerciale (lotto 1) che deve consentire l'accesso al serbatoio e pompa posta nel cavedio per manutenzione/controllo/sostituzione al proprietario e/o aggiudicatario del lotto 2 (immobile in Pozzallo Via Garibaldi n. 153);

-al proprietario e/o aggiudicatario del lotto 2 che deve consentire al proprietario/aggiudicatario del lotto 1 l'accesso al quadro elettrico generale e comune posto nel vano scala di pertinenza esclusiva del lotto 2 (immobile in Pozzallo Via Garibaldi n. 153), per manutenzione/controllo/sostituzione.

Oltre all'unico contatore idrico (foto 6) risulta un unico contatore elettrico (foto 8), posto anch'esso nel vano scala di pertinenza esclusiva del lotto 2, per cui tali utenze sono in comune tra tutti i lotti.

Come meglio evidenziato nella relazione di stima allegata, le possibili modifiche per eliminare le servitù sarebbero troppo onerose ed invasive per entrambi i lotti. Risulta però possibile la separazione delle utenze idriche ed elettriche con apposita richiesta presso gli enti preposti (E_distribuzione e Comune) e predisposizione di contatori separati per il lotto 1, con una spesa stimata pari ad € 1.200,00, il cui importo è stato detratto dal valore finale di stima del lotto 1.

Sono comprese nella vendita: tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze; tutte le servitù attive e passive, (tra cui quelle per sporti, scarichi, tubazioni, vedute etc) come per legge.

Sono comprese nella vendita la comproprietà proporzionale di tutte le parti dell'edificio che sono comuni ai sensi di legge, se ed in quanto a servizio dell'unità immobiliare, non oggetto di diverso titolo di proprietà.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Come riportato in perizia: "...sotto il profilo urbanistico l'immobile è stato realizzato attraverso le seguenti autorizzazioni edilizie: Concessione edilizia n. 5467 del 25/11/81 Concessione edilizia in sanatoria n. 1130 del 30/10/96 comunicazione opere interne del 19/03/2002...l'immobile gode del certificato di abitabilità/agibilità..."

Risultano partizioni interne non coerenti con la planimetria catastale (all. 4 e 6 alla perizia di stima).

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: Liberò (vi sono solo alcuni beni mobili che appartengono al debitore). Si fa presente che, in forza della servitù sopra illustrata tra i due lotti, il debitore/proprietario o l'eventuale aggiudicatario del lotto 2, può accedere all'immobile per manutenzione/controllo/sostituzione del serbatoio e pompa comuni al lotto 2 e posti nel cavedio del lotto 1, come sopra meglio descritto ed illustrato in perizia.

Oneri condominiali: nessuno perché, allo stato, i lotti appartengono ad un unico proprietario.

Prezzo base: € 38.250,00 (Euro trentottomiladuecentocinquanta/00);

Offerta minima: € 28.687,50 (Euro ventottomilaseicentoottantasette/50) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: l'importo deve essere **pari al 30% 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 15 Aprile 2025

Diritto di piena proprietà (1/1) su immobile residenziale, sito in Pozzallo (97016), prov. RG, Via Garibaldi n. 153, ad angolo con la via Saffi, in una zona centrale del tessuto urbano della città di Pozzallo con nelle vicinanze tutti i servizi necessari e a circa 100 m dal corso principale.

L'immobile è un edificio a quattro piani fuori terra, l'ultimo dei quali realizzato con sopraelevazione dell'esistente. Tutti i piani sono accessibili dal vano scala (sub1) con ingresso dalla Via Garibaldi n. 153, in Pozzallo (RG). Non è presente vano ascensore.

Il piano terra si compone di un vano scala (sub 1) e di un garage (sub 2).

Il garage (in perizia indicato come bene U2), di circa mq 40, confina a nord con via Garibaldi, a sud con locale commerciale (lotto 1) e ad ovest con vano scala cui ha accesso. Ha accesso carrabile dalla via Garibaldi ed è collegato con il vano scala.

Il piano primo (subalterno 4 – in perizia U3), con superficie commerciale pari a 136,00 mq, è un appartamento non attrezzato di vano cucina (v. pianta all. n. 7) e presenta variazioni nelle partizioni interne rispetto alla planimetria catastale (allegato 5 e 7). Si stima un costo pari ad € 500,00 per regolarizzare, già detratto dalla stima finale. Si accede al piano, tramite il vano scala.

Il piano secondo (subalterno 5 -in perizia U4-), con superficie commerciale pari a 136,00 mq, è un appartamento a cui si accede tramite il vano scala; presenta variazioni interne rispetto alla planimetria catastale (foto 21-27). Si stima un costo pari ad € 500,00 per regolarizzare, già detratto dalla stima finale. Al piano secondo, tutti i locali sono stati ristrutturati e presentano pavimentazione in parquet, finiture con pittura e vano cucina.

Il piano terzo (subalterno 7, ex sub. 6 - in perizia U5-) è un appartamento (tipo attico), con superficie commerciale pari ad euro 108,00 mq. La superficie lorda è pari a 92,00 mq, quella totale calpestabile utile è pari a 79,20 m2. La superficie totale di balcone e terrazza è pari a 54,00 m2. L'immobile deriva da soppressione del sub 6, lastrico solare con variazione del 24/03/2017. Il bene si inquadra nella tipologia di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo. L'immobile si sviluppa su unico livello al piano terzo, raggiungibile con vano scala avente accesso al civ. 153 di via Garibaldi. L'accesso dal vano scala immette in un ambiente unico tipo "living" con zona soggiorno e zona cottura-pranzo. Non sono presenti camere da letto, perché ubicate al piano secondo. Dal balcone si gode di vista panoramica del litorale e del porto. Al valore commerciale complessivo stimato relativo al piano terzo è stato applicato un abbattimento forfettario nella misura del 50%, poiché il terzo piano (sub 7), come meglio spiegato nella sezione sulla situazione urbanistica e nell'allegata perizia, non può ritenersi regolare e regolarizzabile.

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

-foglio 17, particella 1188, sub. 1, B.C.N.C. (ingresso/vano scala);

-foglio 17, particella 1188, sub. 2, categoria C6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita € 146,67(garage);

-foglio 17, particella 1188, sub. 4, categoria A2, classe 2, consistenza mq 138 (totale escluse aree scoperte 131 mq), vani 7,5, rendita € 639,12 (piano primo);

-foglio 17, particella 1188, sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza mq 138 (totale escluse aree scoperte 131 mq), vani 7,5, rendita € 639,12 (piano secondo);

-foglio 17, particella 1188, sub. 7 (ex sub. 6), categoria A2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 105 (totale escluse aree scoperte mq 95) R.C. € 426,08, (piano terzo).

SI SEGNALE CHE AVVERRA' LA COSTITUZIONE DELLE SEGUENTI SERVITU'.

Nel cavedio, di pertinenza del sopra descritto "lotto 1" (consistente in locale commerciale sito in Pozzallo, Via A. Saffi n. 14) ed a cui si accede esclusivamente dall'immobile di Via A. Saffi n. 14, è presente un serbatoio di accumulo di acqua (foto n. 5), alimentato dalla condotta idrica comunale, con unico contatore (foto 6) e tramite una pompa azionata da un interruttore posto nel quadro elettrico del vano scala al piano terra dell'immobile facente parte del lotto 2 (foto n. 7), l'acqua viene spinta fino a raggiungere due serbatoi posti all'ultimo piano che servono gli appartamenti/piani facenti parti del lotto 2 sopra descritto.

Tale situazione determina una doppia servitù:

-al proprietario/aggiudicatario del locale commerciale sito in Pozzallo via Saffi n. 14 (lotto 1) che deve consentire l'accesso al serbatoio e pompa posta nel cavedio per manutenzione/controllo/sostituzione al proprietario e/o aggiudicatario del lotto 2 (immobile in Pozzallo Via Garibaldi n. 153);

-al proprietario e/o aggiudicatario dell'immobile posto in Pozzallo in Via Garibaldi 153 (lotto 2) che deve consentire al proprietario/aggiudicatario del lotto 1 (locale commerciale sito in Pozzallo Via Saffi n. 14) l'accesso al quadro elettrico generale e comune posto nel vano scala di pertinenza esclusiva del lotto 2, per manutenzione/controllo/sostituzione.

Oltre all'unico contatore idrico (foto 6) risulta un unico contatore elettrico (foto 8), posto anch'esso nel vano scala di pertinenza esclusiva del lotto 2, per cui tali utenze sono in comune tra tutti i lotti.

Come meglio evidenziato nella relazione di stima allegata, le possibili modifiche per eliminare le servitù sarebbero troppo onerose ed invasive per entrambi i lotti. Risulta però possibile la separazione delle utenze idriche ed elettriche con apposita richiesta presso gli enti preposti (E_distribuzione e Comune) e predisposizione di contatori separati per il lotto 1, con una spesa stimata pari ad € 1.200,00, il cui importo è stato detratto dal valore finale di stima del lotto 1.

Sono comprese nella vendita: tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze; tutte le servitù attive e passive, (tra cui quelle per sporti, scarichi, tubazioni, vedute etc) come per legge.

Sono comprese nella vendita la proprietà proporzionale di tutte le parti dell'edificio che sono comuni ai sensi di legge, se ed in quanto a servizio dell'unità immobiliare non oggetto di diverso titolo di proprietà.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE, sub 2,4,5 (garage-p. primo-p. secondo)

L'immobile oggetto del "lotto 2" è ubicato in Pozzallo (RG) in Via Garibaldi n. 153, mentre in catasto il numero civico è indicato come 159;

Quanto alle informazioni di cui all'art. 173 quater dis. Att. C.p.c. si richiama integralmente la perizia di stima, secondo cui, per gli immobili facenti parte del lotto 2, di cui ai subalterni 2,4,5 (garage, piano primo e piano secondo, indicati in perizia rispettivamente come U2, U3, U4): *"...sotto il profilo urbanistico l'immobile è stato realizzato attraverso le seguenti autorizzazioni edilizie: Concessione edilizia n. 5467 del 25/11/81 Concessione edilizia in sanatoria n. 1130 del 30/10/96 comunicazione opere interne del 19/03/2002...l'immobile gode del certificato di abitabilità/agibilità..."*

Nel garage, sub 2, non sono presenti variazioni catastali

Al primo piano, sub 4: ci sono variazioni nelle partizioni interne rispetto alla planimetria catastale (allegato 5 e 7). Si stima un costo pari ad € 500,00 per regolarizzare, importo già detratto dal valore finale di stima del bene.

Al secondo piano, sub 5: ci sono variazioni nelle partizioni interne rispetto alla planimetria catastale (allegato 5 e 7). Si stima un costo pari a euro 500,00 per regolarizzare, già detratto dal valore finale di stima del bene.

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.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE sub 7, ex sub 6 - terzo piano (attico)

L'immobile oggetto del "lotto 2" è ubicato in Pozzallo (RG) in Via Garibaldi n. 153, mentre in catasto il numero civico è indicato come 159;

Quanto alle informazioni di cui all'art. 173 quater dis. Att. c.p.c. si richiama integralmente la perizia di stima secondo cui l'immobile/appartamento al terzo piano, sub 7 (ex sub 6), in perizia U5, **non può ritenersi regolare e regolarizzabile**. L'immobile deriva da soppressione del sub 6, lastrico solare, con variazione del 24/03/2017. Di tale immobile esiste la planimetria catastale da variazione del 24/03/2017 Pratica RG0026894 in atti dal 27/03/2017 – unità afferenti edificate su lastrico solare (n. 2704.1/2017)

Come meglio spiegato nelle perizia di stima, cui ci si riporta: *"Dall'esame del fascicolo relativo all'immobile in oggetto, si è riscontrata la presenza di un documento che certifica la regolarizzazione della struttura edificata dal Debitore senza alcun titolo autorizzativo, rilasciato in*

data 09/02/2016 dal Comune di Pozzallo – Settore VII Urbanistica – in risposta alla richiesta di accertamento di conformità presentata dal Debitore stesso (prot. N. 24811 del 26/10/2015). Tale istanza chiedeva la sua regolarizzazione dichiarando che l'ampliamento fosse riconducibile alla tipologia di struttura precaria, ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003. Il documento che certifica l'avvenuta regolarizzazione, come impone il comma 1 dell'art. 20 della L.R. 4/2003, è stato ottenuto previa acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa rilasciato in data 18/01/2019. Il sottoscritto, esaminata la documentazione in possesso, ritiene però che la presenza del certificato di regolarizzazione urbanistica rilasciata dal Comune non consente una rapida e meccanica valutazione del fabbricato in oggetto definendolo regolare in quanto la sostenibilità di tale certificazione è basata sul fatto che il Debitore, sostenuto da una documentazione tecnica a firma di un tecnico abilitato, ha dichiarato che il manufatto realizzato fosse riconducibile ad una "struttura precaria". Una prima perplessità risiede proprio nel modo in cui è stato coniugato il concetto di struttura precaria. Come recita il comma 4 dell'art. 20 della L.R. 4/2003 "...ai fini dell'applicazione dei commi 1,2 e 3, sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione." Una struttura che rispetta tale definizione presenta soluzioni tecnico-costruttive basate sull'assemblaggio di sistemi "a secco", escludendo qualsiasi tipo di intervento in opere murarie (uso di blocchi in laterizio e/o lapidei giuntati con malta) che determinerebbero una fissicità dell'opera. In occasione del sopralluogo avvenuto in data 13/10/2015, il sottoscritto ha preso atto di un intervento che non presenta caratteristiche né di precarietà né di facile rimozione per i materiali impiegati e le sezioni murarie. L'assenza di precarietà è rilevabile anche da una analisi funzionale dello spazio. In genere una struttura precaria è configurabile come manufatto pertinenziale posto a servizio e ornamento della costruzione asservita, utilizzabile come vano accessorio, ma mantenendo caratteristiche di precarietà e facile rimozione. Lo stato dei luoghi in oggetto presenta una situazione opposta in quanto, come si evince nel rilievo fotografico eseguito in occasione del sopralluogo, è evidente che lo spazio generato dall'intervento presenta una fruizione compatibile con un ambiente "living" dotato di cucina a vista, bagno di piano e relativo impianto di riscaldamento con termosifoni. Un'altra criticità è basata su un mero calcolo matematico in quanto il comma 1 dell'art. 20 della L.R. 4/2003 parla di realizzazione/regolarizzazione di strutture precarie "...non superiori a metri quadrati cinquanta", mentre dal rilievo effettuato in data 13/10/2015 il sottoscritto ha potuto quantificare le dimensioni dell'intervento pari a circa 90 mq. Inoltre si fa presente che per la costruzione della suddetta struttura precaria non è stata richiesta alcuna autorizzazione del Genio Civile. Infine, per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che il volume posto al piano terzo del fabbricato in oggetto, non può ritenersi regolare e regolarizzabile."

Al valore commerciale complessivo stimato relativo al piano terzo è stato applicato un **abbattimento forfettario nella misura del 50%, poiché il terzo piano (sub 7), come sopra indicato e meglio descritto nella relazione di stima, non può ritenersi regolare e regolarizzabile.**

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 debitore

Oneri condominiali: Nessuno perché, allo stato, gli immobili appartengono ad un unico proprietario.

Prezzo base: € 239.250,00

(Euro duecentotrentanovemiladuecentocinquanta/00),

Offerta minima € 179.437,50 (Euro centosettantanovemilaquattrocentotrentasette/50), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: l'importo deve essere pari al **30% del prezzo offerto**.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

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 ¼ 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. esec. immobiliare n. 118/2010 Trib. di Ragusa ex Modica G.E.", per un importo pari al 30 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 **trenta per cento (30%)** del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura "Proc. esec. immobiliare n. 118/2010 Trib. di Ragusa ex Modica G.E." con il seguente iban: **IT06Z0623084481000015103610**, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 118/2010 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 (30%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. esec. immobiliare n. 118/2010 Trib. di Ragusa ex Modica 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 ¼ 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 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: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.

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

- 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, 03 Febbraio 2025.

Il Custode e Professionista delegato

Avv. Mirta Paternò

