

**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. **Claudia Parrino**, con studio in Ragusa P.zza Cappuccini n. 24, tel.0932/1885357, e-mail [claudiaparrino@tiscali.it](mailto:claudiaparrino@tiscali.it), professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza emessa in data 06.05.2016 dall'allora G.E. dell'intestato Tribunale, dott. F. Cingolani, nel procedimento esecutivo n. 260/2013 R.G.E. e successive ordinanze del G.E. dott. F. Rio del 08.04.2026 e 13.04.2026, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **31.07.2026, alle ore 10:00 per il lotto 1, alle ore 10.30 per il lotto 3 ed alle ore 11.00 per il lotto 4** presso il proprio studio in Ragusa (RG), Piazza Cappuccini n. 24, 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 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti a firma della dott. ssa agr. Alessandra Garofaro

**Individuazione dei lotti posti in vendita**

**LOTTO 1**

Vengono raggruppati in questo cespite i seguenti beni:

- Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Terreni

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Class.	Superficie	Reddito
ha						are ca	Dominic. Agrario
182	2			SEMI NATIVO	3	24 40	€ 5,67 € 2,27
	-						
182	3			SEMI NATIVO	3	18 50	€ 4,30 € 1,72
	-						
182	5		-			89 50	
	-						
182	7			BOSCO ALTO	U	80 40	€ 2,91 € 2,49
	-						

182	8	-	VIGNETO	4	37	20	€ 13,45	€ 12,49
182	9	-	VIGNETO	4	01	48	€ 53,58	€ 49,75
182	13		PASCOLO ARB	2	74	70	€ 27,01	€ 7,33
182	14	AA	ULIVETO	2	04	00	€ 1,45	€ 0,93
182	14	AB	VIGNETO	4	70	30	€ 25,41	€ 23,60
182	15		PASCOLO ARB	1	39	10	€ 17,16	€ 7,07
182	16	AA	ULIVETO	2	17	15	€ 6,20	€ 3,99
182	16 AB		PASCOLO ARB	1	32	35	€ 14,20	€ 5,85
182	97		BOSCO ALTO	U	31	30	€ 1,13	€ 0,97
182	106	-	VIGNETO	4	43	80	€ 15,83	€ 14,70
182	107		SEMI NATIVO	3	21	56	€ 5,01	€ 2,00
182	293		PASCOLO ARB	1	04	27	€ 187,67	€ 77,27

Totale Superficie 11.59,96 – Redditi: Domenicale € 360,98 Agrario € 212,43

**Proprietà per 1/1**

- Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Terreni

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Class.	Superficie	Reddito	
Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Class.	Superficie	Reddito	
						Ha are ca	Dominic.	Agrario
182	12	-		ULIVETO	3	99 70	€ 25,75	€ 20,60

*2010*

182	90	-	BOSCO ALTO	U	27	60	€ 1,00	€ 0,86	
182	96	-	SEMINAT. ARB		3	36	00	€ 18,59	€ 5,58
225	20	-	VIGNETO		3	32	30	€ 22,52	€ 12,51
225	22	-	SEMIN ARB		4	26	40	€ 8,86	€ 2,73
225	25	-	ULIVETO		3	58	80	€ 15,18	€ 12,15
225	74	-	VIGNETO		2	81	05	€ 108,83	€ 35,58
225	89	-	VIGNETO		4	14	20	€ 5,13	€ 4,77
225	90	-	VIGNETO		3	27	40	€ 19,10	€ 10,61

Totale Superficie 04.03.45 – Redditi: Domenicale € 224,96 Agrario € 105,39

### Proprietà per 1/1

- Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Terreni

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Class.	Superficie	Reddito
						ha are ca	Domic. Agrario
225		172	-	VIGNETO	3	08 25	€ 5,75 € 3,20

Totale Superficie 00.08.25 – Redditi: Domenicale € 5,75 Agrario € 3,20

### Proprietà per 1/2

- Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Fabbricati

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
182	108	1	1	A/8	U	11,5 vani	€ 1544,21
182	289	1	1	C/2	2	17 mq	€ 43,02

182	290	1	1	D/10			€ 157,50
182	291	2	1	D/10			€ 866,00
182	291	3	1	A/2	1	7 vani	€ 469,98
182	292	1	1	D/10			€ 1172,50

Rendita totale: € 4253,21

(Part. 108 sub 1) - Indirizzo: C.da Torrevecchia, piano: T-1.

(Part 289 sub1) - Indirizzo: C.da Torrevecchia s.n.c., piano: T.

(Part 290 sub 1) - Indirizzo: C.da Torrevecchia s.n.c., piano: T.

(Part 291 sub 2) - Indirizzo: C.da Torrevecchia s.n.c., piano: T.

(Part 291 sub 3) - Indirizzo: C.da Torrevecchia s.n.c., piano: T-1.

(Part 292 sub 1) - Indirizzo: C.da Torrevecchia s.n.c., piano: T.

### **Proprietà per 1/1**

#### **Descrizione dei beni**

I beni immobili relativi al lotto n. 1 costituiscono un fondo rustico sito in Contrada Torrevecchia dell'agro di Vittoria. Al fondo si accede dal centro abitato della Città di Vittoria percorrendo la strada provinciale n. 18 Vittoria- Piombo, in direzione di Santa Croce Camerina per Km 4,00 circa, svoltando successivamente sulla sinistra ed immettendosi nella Strada Comunale Torrevecchia-Capitina. Proseguendo per ulteriori km 0,400 circa, si giunge in prossimità di un massiccio cancello metallico installato sul ciglio stradale destro, che permette l'accesso diretto agli immobili in esame, detto cancello prospetta sulla carreggiata per un breve tratto di circa mt 4,00 in corrispondenza della particella n. 8 del foglio 182. Adiacente l'ingresso e precisamente nello spigolo nord del terreno di cui alla particella n. 9 vi è la presenza di un fabbricato destinato a deposito ( fabbricato F - part. 289 sub 1).

La viabilità principale del fondo è assicurata da una stradella interna che si diparte dall'ampio cancello d'ingresso (dotato di comandi per apertura elettrica a distanza) e superando, con un tracciato relativamente tortuoso, un dislivello altimetrico consistente (pari a circa mt 50,00), dopo aver lasciato sulla destra un piccolo fabbricato destinato all'attività agricola (fabbricato D

- part. 290 sub 1), si giunge dopo circa mt 150,00 al nucleo abitato del complesso, ubicato quasi in cima ad una collina alberata, dove sorgono una villa (fabbricato A - part. 108 sub 1), edificata esattamente sulla linea di confine che in mappa separa le particelle adiacenti n. 7 e n. 293 ed altri due fabbricati limitrofi minori: il primo ubicato all'interno del terreno di cui alla particella n. 7 (fabbricato C - part. 291 sub 3), ed il secondo ricadente nel terreno di cui alla particella n. 293 (fabbricato B - part. 291 sub 2), che nell'insieme individuano il centro aziendale. In prossimità della villa (fabbricato A) in direzione sud- ovest si può ammirare la presenza di un'ampia piscina che contribuisce a rendere ancora più esclusivo questo luogo. Ai margini della piscina sono presenti una tettoia ed un locale tecnico destinato al sistema idrico della stessa. Continuando lungo la predetta strada in direzione del punto più alto del fondo si attraversa un esteso terrazzamento formante due piazzole. Nella piazzola di sinistra ricadente sulla particella 19 (estranea ai beni oggetto del pignoramento) è ubicato un fabbricato con annesse tettoie adibito a magazzino e ricovero attrezzi (fabbricato G - part. 292 sub 1), nella piazzola di destra ricadente nelle particelle 7 (area corrispondente allo spigolo sud) e 293 vi è un fabbricato destinato a stalla (fabbricato H - part. 291 sub 2). Nelle vicinanze del fabbricato H vi sono inoltre delle tettoie costruite con strutture precarie destinate a deposito di oggetti, ricovero attrezzi e prodotti legati all'attività agricola.

La viabilità secondaria è garantita da stradelle sterrate trasversali minori e da una serie di viali alberati interni, non percorribili con i convenzionali mezzi di trasporto essendo stati concepiti per un uso prevalentemente pedonale. Nel complesso la proprietà intercetta quasi un'intera collina, ricadente interamente nelle aree della Riserva Naturale Orientata del "Pino d'Aleppo". Il fondo nella sua interezza presenta confini facilmente individuabili, in quanto è recintato in quasi tutti i lati da muretti e chiudende mentre in taluni tratti la demarcazione è definita dalla stessa morfologia naturale dei luoghi.

Relativamente alle caratteristiche dei terreni il fondo si può suddividere in n. 2 corpi di terra.

La morfologia accidentata dei luoghi (peraltro ricoperti da una fitta vegetazione), un accatastamento non esatto, non hanno consentito di cogliere con immediatezza l'ubicazione in mappa dei vari fabbricati, tanto che inizialmente è apparso opportuno eseguirne comunque il rilievo planimetrico e fotografico. Solo successivamente, ricorrendo allo studio dei dati aerofotogrammetrici, fotografici e specialmente grazie alle ortofoto, è stata definita la localizzazione topografica di ogni edificio. Relativamente ai fabbricati rinvenuti, in base alla documentazione ed agli elementi riscontrati presso i pubblici uffici ed alla luce delle ricerche ed elaborazioni compiute, si rileva che l'accatastamento ed in particolare l'ubicazione in mappa dei fabbricati contrassegnati dalle lettere A, B, C, D, G, H non è stato eseguito

correttamente infatti la costruzione A definita dalla particella 108 sub 1 si trova catastalmente inserita sulla 293, in realtà è ubicata al confine tra le particelle 7 e 293, analogo discorso per i fabbricati B (part. 291 sub 2) ed H (part. 291 sub 2).

Difforme come predetto è anche la posizione dei fabbricati C (part. 291 sub 3) e G (part. 292 sub 1), il primo è catastalmente individuato all'interno della particella 293 (in realtà si trova sulla 7), il secondo è in effetti situato in una particella non pertinente al fondo. Quest'ultimo infatti non risulta ubicato in corrispondenza del terreno di cui alla particella n. 293, ma nella adiacente particella n. 19 dello stesso foglio di mappa e tra l'altro in un terreno intestato ad altra ditta. Per tale motivo, il perito non ha provveduto ad alcuna valutazione.

### ***Descrizione del primo corpo di terra***

Il primo corpo di terra è costituito dai terreni di cui alle particelle 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 97, 106, 107, 293 del foglio 182. Di forma molto irregolare, ha una giacitura in declivio abbastanza accentuata, variante da mt 75,00 a mt 130,00 sopra il livello del mare e con i terrazzamenti principali esposti e degradanti sul versante Nord-Ovest. Il terreno della zona in esame così come quello circostante, è caratterizzato da uno strato lavorabile mediamente profondo e da una tessitura di medio impasto con prevalenza della matrice silicea che lo rende sufficientemente sciolto e dotato di un buon grado di fertilità, anche per via della ricchezza di sostanza organica, distribuita soprattutto negli strati più superficiali. Il clima della zona ove ricade il corpo di terra, è quello temperato-caldo, tipico della fascia costiera del mediterraneo, con estati molto calde e siccitose ed inverni miti, nel corso dei quali sono concentrate la gran parte delle precipitazioni, per lo più a carattere torrenziale.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche del fondo sarebbero favorevoli alle coltivazioni di generi ad alto reddito quali agrumi, vite ed ortaggi in pieno campo così come anche in ambiente protetto, orientamento peraltro dimostrato dalle colture presenti nello stesso e nelle aziende limitrofe.

Relativamente all'ordinamento colturale adottato, fatte salve le aree impegnate da stradelle, viali e fabbricati, la rimanente quota della superficie aziendale è risultata coltivata solo in minima parte, in alcuni settori terrazzati o caratterizzati da un moderato o leggero declivio, mentre una porzione più ampia, caratterizzata da una morfologia più tormentata è apparsa impegnata da essenze spontanee e da altre specie tipiche del sottobosco e della pineta (Pino d'Aleppo, Cipresso e Pitosforo).

La superficie agraria, nello specifico è risultata destinata per circa 16.000,00 mq (Ha 01.60.00) ad agrumeto, irrigato tramite ala gocciolante da 16" collegata a tubazioni di adduzione principale e secondaria rispettivamente da 90" e 40". In passato nel corpo di terra erano presenti

coltivazioni sotto serra di ortaggi e vigneti, colture che dall'esame del fascicolo aziendale, piano di coltivazione 2016, verranno riproposte.

L'approvvigionamento idrico del fondo è garantito da due pozzi trivellati regolarmente denunciati presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa (cfr. all. 15). Trattasi di due scavi ubicati all'interno della particella n. 9 e dall'esame del fascicolo (Vittoria/4366) aventi le seguenti caratteristiche:

Scavo n.	Profondità (mt)	Diametro (mm)	Portata (litri/sec)
1	72	260	3,50
2	51	260	privo dell'impianto di sollevamento

La rete idrica rinvenuta nel fondo utilizza le acque emunte dal pozzo "1" che vengono convogliate in una vasca di accumulo in cemento armato a base circolare del diametro di mt. 12 e dell'altezza fuori terra di mt. 3 (cfr. all. 16), ubicata a monte della particella 293 e successivamente distribuite a livello aziendale per caduta, sfruttando la sostanziale differenza di quota. Sempre nella particella n. 9 oltre al fabbricato F è presente un piccolo fabbricato destinato a locale tecnico per la manutenzione dei pozzi.

#### ***Descrizione del secondo corpo di terra***

I terreni di cui alle particelle 12, 90, 96 del foglio 182 e particelle 20, 22, 25, 74, 89, 90, 172 del foglio 225 costituiscono il secondo corpo di terra sito in Contrada Torrevecchia dell'agro di Vittoria ai confini con stessa proprietà, con proprietà XXX, con proprietà XXX, con proprietà eredi XXX e con strada poderale. A detto corpo si accede da una stradella secondaria che si diparte dalla prima citata stradella principale relativa al corpo 1, inoltre è possibile accedervi anche tramite un cancello in ferro distante circa 150 metri dal cancello principale di accesso a tutto il fondo. Ulteriore accesso è costituito da una strada poderale il cui inizio si trova a circa 400 mt dal cancello principale che concretamente corrisponde con il terreno di cui al foglio 225 particella 172. Proseguendo sulla stradella secondaria interna si lascia dapprima a destra una pineta (fg. 182 part. 90), si attraversa un terreno incolto (fg. 182 part. 96, 12) e si giunge al primo impianto serricolo in disuso (fg. 225 part. 74) affiancato a questo in direzione nord-est vi è un altro impianto serricolo non più in produzione (fg. 225 part. 20). Continuando si attraversa un terreno (fg. 225 part. 25) e tramite esso si intercetta l'altra strada poderale (fg. 225 part. 172) che conduce ai rimanenti terreni incolti (fg. 225 part. 90, 22, 89). Morfologicamente il fondo presenta forma molto irregolare ed una giacitura in declivio, variante da mt 65,00 a mt 95,00 sopra il livello del mare e con sviluppo lungo l'asse NordOvest-SudEst.

Il terreno della zona in esame così come quello circostante, è caratterizzato da uno strato lavorabile mediamente profondo e da una tessitura di medio impasto con prevalenza della

matrice silicea che lo rende sufficientemente sciolto e dotato di un buon grado di fertilità, anche per via della ricchezza di sostanza organica, distribuita soprattutto negli strati più superficiali. Il clima della zona ove ricade il corpo di terra, è quello temperato-caldo, tipico della fascia costiera del mediterraneo, con estati molto calde e siccitose ed inverni miti, nel corso dei quali sono concentrate la gran parte delle precipitazioni, per lo più a carattere torrenziale. Le caratteristiche dei terreni sono tali da consentire coltivazioni di generi ad alto reddito quali agrumi, vite ed ortaggi in pieno campo così come anche in ambiente protetto, orientamento peraltro dimostrato dalle colture presenti negli stessi e nelle aziende limitrofe.

La superficie agraria, nello specifico è risultata destinata per complessivi 7.400,00 mq (Ha 00.74.00) a strutture in serra, la restante parte che in passato era coltivata, oggi si presenta incolta.

L'approvvigionamento idrico del fondo è garantito dagli impianti presenti nel corpo 1 e proprio per questo specifico motivo la scrivente ritiene che il corpo di terra descritto non può essere separato dalla restante proprietà.

Complessivamente il corpo di terra si estende su una superficie di circa Ha 04.03.45 pari a 40.345 mq senza contare la quota relativa alla strada poderale di cui alla part. 172 del foglio 225.

#### ***Descrizione del fabbricato "A"***

Il fabbricato A, indicato nell'atto di pignoramento come particella 108 sub 1 del foglio foglio 182, è una villetta edificata su un'area perfettamente ricadente sul limite catastale delle particelle adiacenti n. 7 e 293 del foglio 182. La villetta è realizzata con notevole cura ed è inserita in un contesto naturale di particolare fascino, infatti, pur trovandosi nella parte sommitale della collina, l'immobile risulta talmente immerso nella pineta circostante da risultarne nascosto agli occhi di chi transita nelle strade a valle.

La flora e la fauna, presenti nell'ambiente, caratterizzano ed accrescono enormemente il valore del bene che gode di un paesaggio di eccezionale valore naturalistico in particolare, la pineta che circonda la villa ed i viali che si intersecano creano un'atmosfera davvero suggestiva.

La configurazione della costruzione è quella di una villetta a due piani fuori terra, con pianta regolare e struttura portante mista realizzata con blocchi di arenaria squadri dello spessore di cm 30 e pilastri in cemento armato con orizzontamenti a sezione ed a spessore di solaio in cemento armato. Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di conci di arenaria da cm. 30 al piano terra ed in mattoni forati al piano primo. I solai piano ed inclinato sono del tipo misto in latero-cemento, la copertura a doppia falda inclinata non calpestabile, ha manto finale di copertura in tegole in laterizio del tipo marsigliese rossa.

Come si evince dalle planimetrie allegate, l'immobile sommariamente si articola in una zona

giorno al piano terra, formata da un grande ambiente soggiorno con cucina e servizi e da una zona notte al piano primo costituita da 3 camere da letto e da 2 servizi.

Al piano terra si accede direttamente tramite un primo portoncino in legno massello che prospetta sullo spiazzo alberato antistante l'immobile o attraverso un secondo portoncino ubicato sul lato sinistro e rivolto verso l'autorimessa (fabbricato "B"). Dall'ingresso principale si perviene direttamente in un soggiorno esteso mq 40,72 di superficie utile, dal quale si diparte immediatamente a destra una scala in cemento armato che permette l'accesso al piano superiore.

Dal lato sinistro del soggiorno si perviene direttamente al vano pranzo, esteso mq 46,61 di superficie utile. I due vani privi di pareti divisorie e separati solo da due gradini costituiscono di fatto un unico ambiente. Proseguendo per il vano pranzo si scorge sulla sinistra il secondo portoncino ed infine un vano cucina di mq 14,83 dal quale è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio di mq 2,15. Il livello si completa infine con un bagno della superficie utile di mq 5,19, accessibile solamente dal soggiorno.

Il piano primo si articola in un disimpegno adiacente al vano scala ed aperto a tutt'altezza sul soggiorno. Il disimpegno al quale si perviene attraverso le scale presenta superficie utile di mq 18,94.

Dal disimpegno è possibile spostarsi fuori su un ampio ballatoio che circonda la costruzione ed esteso mq 79,73 di superficie utile netta.

Dal lato sinistro del disimpegno è possibile accedere rispettivamente ad un primo vano letto di mq 12,96, al quale segue un altro vano letto di mq 13,95. Successivamente si perviene ad un bagno patronale di mq 15,36 ed adiacente a questo un altro bagno di mq. 6,80. Sul lato destro del disimpegno-corridoio si trovano invece un vano letto di mq 17,38 ed una stanza guardaroba di mq 9,18.

Tutte le rifiniture dell'immobile risultano di primissima scelta, la pavimentazione è in legno di larice, i rivestimenti in ceramica ed in pietra viva con effetto a secco nel vano scala, al pari delle pareti interne del soggiorno rivestite in pietra dello stesso tipo. I gradini della scala sono rivestiti in travertino. Il prospetto del piano terra è rivestito in pietra locale a tutta altezza, mentre quello del piano primo con rasatura del tipo plastico.

Le pareti del piano primo risultano rifinite ad intonaco del tipo civile. Gli infissi esterni ed i portoni d'ingresso sono realizzati in legno massello tipo Pino di Svezia, le porte interne sono in legno laccato.

La dotazione tecnologica si compone dell'impianto elettrico con linea sottotraccia allacciata alla rete pubblica, impianto idrico allacciato a rete privata ed impianto fognario con smaltimento tramite fossa imhoff. Il riscaldamento degli ambienti è affidato ad un ampio camino e a diverse

pompe di calore che garantiscono anche la climatizzazione estiva.

La villa in narrativa si presenta in eccellente stato di manutenzione e conservazione.

#### ***Descrizione del fabbricato "B"***

Il fabbricato B, part. 291 sub 2 del foglio 182, consiste sommariamente in un locale adibito ad autorimessa, ubicato di fianco alla villetta precedentemente descritta e prospiciente lo spiazzo che determina il centro del complesso rurale.

L'immobile presenta pianta quadrangolare ed allungata (probabilmente anche per via dell'uso cui lo stesso era destinato) ed altezza di mt 3,45. La struttura portante è affidata ad una serie di pali perimetrali in cemento armato precompresso a sezione quadrata della sezione di cm (9x9). L'orditura secondaria risulta realizzata con tavole in legno di abete dogato al pari della copertura, a doppia falda inclinata, finita con pannelli sovrapposti del tipo ondulato con effetto tegola.

Come si evince dalla planimetria catastale allegata, relativa alla distribuzione interna ed alle caratteristiche geometriche, l'immobile sommariamente si articola in un unico vano cui si accede dallo spiazzo antistante. L'autorimessa presenta le misure interne di mt 19,85 x mt 5,70 per una superficie utile complessiva di mq 113,14.

Tutte le rifiniture dell'immobile risultano realizzate in legno di abete; gli infissi sono in abete dogato. L'autorimessa si presenta nel complesso in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

#### ***Descrizione del fabbricato "C"***

Il fabbricato C, identificato catastalmente con la particella 291 sub 3 del foglio 182, consiste di due livelli, il piano terra è destinato a residenza ed il piano primo ad uffici.

L'immobile presenta una pianta rettangolare ed un'altezza pari a circa mt 6,00. La struttura portante è realizzata in muratura di conci di arenaria giacenti su un basamento in cemento con tramezzature interne realizzate sia in conci di arenaria sia in mattoni di laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente realizzato in latero-cemento e la copertura (inclinata a doppia falda non calpestabile) è in pannelli di coibentato giacenti su struttura con orditura in travi scatolari di ferro, con manto finale di copertura in tegole del tipo marsigliese rossa.

Le finiture esterne sono realizzate con intonaco civile finito a sbruffatura come pure l'interno del piano terra, all'interno del piano primo la finitura è con intonaco civile finito a gesso. Gli infissi sono in alluminio tradizionale, le porte interne in tamburato, i portoni d'ingresso in legno.

Dal punto di vista distributivo si accede al piano terra attraverso un ampio portone d'ingresso che dà su un locale cucina di mq 11,13. Dal locale cucina attraverso una camera da letto di mq 16,82 si raggiunge il blocco servizi costituito da primo disimpegno di mq 3,51 che comunica con un wc di mq 0,85 ed un antibagno di mq 3,90. Da quest'ultimo si dipartono sulla sinistra un locale di mq 2,23

e sulla destra un ripostiglio di mq 0,95 ed un wc di mq 0,95. Il piano terra non comunica col piano primo, infatti quest'ultimo si raggiunge attraverso una scala in cemento che si diparte dal piano terra. Il piano primo è composto da un primo ambiente di mq 23,21 destinato sala riunioni e da questo si dipartono un ufficio di mq 11,10, un locale di mq 10,62 e un bagno di mq 4,95. La dotazione tecnologica si compone dell'impianto elettrico con linea sottotraccia allacciata alla rete pubblica, impianto idrico allacciato a rete privata ed impianto fognario con smaltimento tramite fossa imhoff. Non è presente impianto di riscaldamento. L'immobile nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

#### ***Descrizione del fabbricato "D"***

Il fabbricato D di cui alla particella 290 sub 1 del foglio 182 è composto interamente da un piano terra destinato a deposito agricolo. L'immobile presenta una pianta trapezoidale ed un'altezza pari a circa mt 3,00. La struttura portante è realizzata in muratura di conci di arenaria giacenti su un basamento in cemento con tramezzature interne realizzate in mattoni di laterizio. La copertura (inclinata a due falde) è in pannelli di coibentato giacenti su struttura con orditura in travi di legno lamellare di abete, con manto finale di copertura in tegole tradizionali in coppo siciliano. Le finiture esterne sono realizzate con intonaco civile finito a sbruffatura mentre all'interno la finitura è con intonaco civile finito a gesso.

Dal punto di vista distributivo si accede a detto fabbricato tramite una porta in legno prospiciente un battuto in cemento. All'entrata vi è un locale di mq 15,66 che è collegato tramite una porta in tamburato ad un servizio di mq 2,65. E' presente un impianto elettrico e relativamente al servizio un impianto idrico e fognario presumibilmente con smaltimento tramite fossa imhoff.

Si rileva la presenza, all'esterno in corrispondenza dell'ingresso, di una piccola tettoia precaria realizzata con copertura in plastica del tipo utilizzato per le serre e struttura realizzata con scatolari in ferro di recupero. L'immobile nel complesso si presenta in appena sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

#### ***Descrizione del fabbricato "F"***

Il fabbricato F, identificato catastalmente con la particella 289 sub 1 del foglio 182, è situato sulla destra del cancello d'ingresso al fondo ed è destinato a deposito. L'immobile presenta una pianta rettangolare ed un'altezza pari a circa mt 3,00. La struttura portante è realizzata in muratura e la copertura (inclinata a doppia falda) è in tavole travi di legno con manto finale di copertura in coppo siciliano. Le finiture sono realizzate con intonaco civile finito a sbruffatura.

L'immobile è sostanzialmente costituito da un monolocale di mq 16,8 a cui si accede dall'esterno tramite una porta in legno. E' in esso presente un impianto elettrico. L'immobile è in sufficiente stato di conservazione.

### **Descrizione del fabbricato "H"**

Il fabbricato H, part. 291 sub 2 del foglio 182, consiste sommariamente in un locale tettoia adibito a stalla ed è ubicato su un terrazzamento sovrastante la parte abitata del complesso.

L'immobile presenta pianta rettangolare di circa mt 7,50x13,00 ed un'altezza pari a mt 3,00. La struttura portante è affidata ad una serie di pali perimetrali in cemento armato precompresso a sezione quadrata della sezione di cm (9x9). L'orditura secondaria risulta realizzata con tavole in legno di abete dogato al pari della copertura, a doppia falda inclinata, finita con pannelli sovrapposti del tipo ondulato. L'immobile sommariamente si articola in un unico vano cui si accede da una piazzola, ha sul prospetto un lato aperto al fine di consentire un'agevole uscita degli animali e sviluppa una superficie al netto della struttura di mq 92,94. Sui tre lati rimanenti della costruzione è rivestito da tavole in dogato in abete. La stalla si presenta nel complesso in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

**Disponibilità del bene:** allo stato attuale il cespite risulta nell'intero concesso in affitto.

**Prezzo base:** euro 382.861,30 (Euro trecentoottantaduemilaottocentosessantuno/30)

**Offerta minima:** € 287.145,97 (Euro duecentottantasettemilacentoquarantacinque/97) pari al 75% del prezzo base.

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

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

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

### **LOTTO 3**

- Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Terreni

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Class.	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominic.	Agrario
120	118	AA		SEMIN ARBOR	4		25	92	€ 8,70	€ 2,68
120	118	AB		ULIVETO	3		08	18	€ 2,11	€ 1,69

Totale Superficie 00.34.10 – Redditi: Domenicale € 10,81 Agrario € 4,37

### **Proprietà 1/1**

#### **Descrizione dei beni**

I beni immobili relativi al lotto n. 3 costituiscono un terreno edificabile sito nel Comune di Vittoria in C.da Cicchitto. Il suolo è ubicato in una zona periferica della Città di Vittoria e distante dal centro abitato della stessa circa 2 km. Si accede a detta proprietà uscendo dalla città

in direzione Scoglitti, una volta imboccata la Strada Provinciale n. 17 Vittoria-Scoglitti percorrendo circa un chilometro si arriva all'altezza di Via Luigi Sturzo da lì percorrendo ulteriori mt 50 si svolta sulla destra verso un invito che porta su una strada podereale, percorrendo la strada podereale per ulteriori 40 metri si è già dentro l'area. Lo stacco di terreno ha un'estensione catastale pari a mq 3.410,00 di cui mq 185,00 destinati a zona edificabile e la restante parte destinata a verde pubblico di arredo urbano e ad attrezzature pubbliche per l'istruzione.

Morfologicamente il fondo presenta forma assimilabile ad un triangolo con uno dei vertici disposto verso sud e giacitura mediamente pianeggiante sui 160 mt al livello del mare. Il terreno è costituito da sabbie rosse sufficientemente fertili e caratterizzato da un sufficiente grado di lavorabilità.

I beni relativi al presente cespite risultano regolarmente censiti.

Dalle "notizie di destinazione urbanistica" del 22/10/2015 rilasciate dall'U.T.C. settore urbanistica del Comune di Vittoria (cfr. all. 44), risulta che i beni del presente cespite (terreni di cui al foglio 120 part. 118), hanno la destinazione urbanistica in parte zona "**C3.3 sud con P.E.**" ossia area individuata all'interno del Piano Particolareggiato denominato "C3.3 sud" (attualmente in regime di scadenza dei vincoli quinquennali), per la restante superficie in parte area destinata a "**verde pubblico di arredo urbano**" ed in parte area destinata ad "**attrezzature pubbliche e per l'Istruzione**"; le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Vittoria definiscono:

- zona "C3.3". *Nuove zone territoriali omogenee residenziali d'espansione* (art. 31 N.T.A. del P.R.G.);

**Disponibilità del bene:** allo stato attuale il cespite si presenta per intero libero ed inutilizzato e in effetti non sono state riscontrate forme di conduzione diverse dalla mera proprietà.

**Prezzo complessivo base d'asta, € 61.155,64 (Euro sessantunomilacentocinquantacinque/64)**

**Offerta minima € 45.866,73 (Euro quarantacinquemilaottocentosessantasei/73) pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione:** pari al 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.**

#### **LOTTO 4:**

- immobile sito nel comune di Vittoria, C/da Chiusa Inferno – catasto terreni- in cat. al fg. 221, p.lla 601.

Totale superficie: 00.02.12 – Redditi: Domenicale € 0,71 Agrario € 0,22

### **Proprietà 6/12**

#### **Descrizione dei beni:**

Trattasi di un piccolo stacco di terreno (cfr. all. 42) ubicato nella immediata periferia sud del centro abitato della Città di Vittoria, nella contrada denominata “Chiusa Inferno”, da cui prende il nome anche il popoloso quartiere della Città. Si accede all’immobile percorrendo inizialmente la Via Garibaldi in direzione di Scoglitti. Giunti all’altezza dell’incrocio da cui si diparte la Strada Provinciale Vittoria – Piombo, si svolta a destra verso la Via Pietro Gentile. Percorsi circa 25 metri si svolta a destra e dopo altrettanti metri si perviene all’area in questione. Il lotto, confinante con stessa proprietà (eredi Stracquadini Paola), proprietà Battaglia e con proprietà Speranza per più lati, presenta pianta rettangolare e giacitura in piano e si sviluppa su una superficie complessiva di mq 212,00 pavimentati in cemento per la maggiore ed in asfalto per le parti costituenti sede viaria. Non vi sono barriere che ne ostacolano l’accesso, e presente però sul lato di via Garibaldi e precisamente in corrispondenza di una proprietà confinante, un guardrail che dalla menzionata via tramite il terreno confinante, non ne consente l’accesso.

**Disponibilità del bene:** allo stato attuale il cespite si presenta per intero libero ed inutilizzato e in effetti non sono state riscontrate forme di conduzione diverse dalla mera proprietà.

**Prezzo base d’asta: euro 5.634,56 (cinquemilaseicentotrentaquattro/56)**

**Offerta minima: euro 4.225,92 (quattromiladuecentoventicinque/92) pari al 75% del prezzo base**

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

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

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

L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

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.astelematiche.it](http://www.astelematiche.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, mancanze di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; - per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto; - le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato; - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali; - il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari; - tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

#### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.**

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o

di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

### **TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.**

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che: - in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); - l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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. 260/2013 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 (IBAN IT66B0503617002DR0023673290) 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, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 260/2013 R.G.E. versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà

considerata inammissibile. In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali". L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 260/2013 R.G.E.", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE**

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

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

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

#### **DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE**

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

#### **DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di vendita sincrona mista: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEI PARTECIPANTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il

versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; in caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

#### **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 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](mailto:assistenza@astetelematiche.it). (Astegiudizierie Inlinea) - Email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) (Astalegale.net). Inoltre presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

