AVVOCATO
Maria Giovanna Buscemi
Viale del Fante n.10 97100 Ragusa
PEC:maria.buscemi@avvragusa.legalmail.it

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.
E.I. 284-2024

La sottoscritta Avv. Maria Giovanna Buscemi, C.F.:BSCMRA78E53H163F, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari **Dott. Antonio Pianoforte** ex art. 591 bis c.p.c. in data 09.07.2026, nel procedimento esecutivo immobiliare **n. 284-2024 R.Es. Immobiliari,** a norma dell'art. 490 c.p.c.e ss,

AVVISA

che giorno **13.01.2027 ore 09:00** presso lo Studio Legale, sito a Ragusa in Viale del Fante n.10, svolgerà la **vendita telematica sincrona mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega del 09.07.2026 del G.E. Dott.Antonio Pianoforte 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 telematiche e cartacee** relative alle offerte per l'acquisto del seguente bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa, supplemento perizia, ed allegati in atti, e che devono intendersi integralmente riportati e trascritti, parti integranti di tale avviso:

Individuazione del lotto in vendita :

LOTTO UNO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento per civile abitazione al piano terra, catastalmente classificati nella categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) nella borgata di PUNTA SECCA in Santa Croce Camerina (RG), Via del Palmento snc.** Individuato al Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Fg. 37 p.lla 442 sub 5. Il terreno su cui il debitore ha poi realizzato l'edificio a cui il cespite costituente il lotto appartiene gli è pervenuto per Atto di Compravendita del 28/02/2006 Rep. n.129044/39955 Pubblico Ufficiale Notaio Dott. Giovanni Demostene (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l'11/03/2006)

Sommaria descrizione del bene e situazione urbanistica e catastale

Il cespite di interesse (appartamento sub 5) costituente il LOTTO N.1 è ubicato nella borgata marinara di Punta Secca (Santa Croce Camerina), alla fine della via del Palmento snc a circa 50 METRI dalla spiaggia che può essere raggiunta quindi a piedi. In una posizione, sotto il profilo naturalistico e della panoramicità, di elevata rilevanza. Non molto distante dal cuore pulsante della frazione, rappresentato da piazza del Faro e dal corso Aldo Moro ove sorge la nota CASA di MONTALBANO, la zona si caratterizza per l'elevata densità edilizia e risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria. Nell'immediato intorno degli immobili oggetto di valutazione sorgono edifici a carattere prevalentemente residenziale, fisso e stagionale. L'appartamento (sub 5) è situato al piano terra di un edificio condominiale composto da complessivi 3 piani fuori terra (P.T - P.1 - P.2) e uno semi-interrato.

L'edificio in esame, che è stato edificato fra il 2006 e il 2009. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. I prospetti esterni sono in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Le ringhiere di protezione dei balconi, delle verande e del corpo scala sono in alluminio. Le aperture sono provviste di infissi in alluminio. L'appartamento di interesse, sotto il profilo della distribuzione interna, è suddiviso attualmente in: vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, due camere da letto, bagno e corridoio di distribuzione. Preme segnalare che uno dei due vani utilizzati come camera da letto è stato autorizzato come cabina armadio avendo una superficie inferiore a quella minima di 9 mq prevista dalla norma per le camere da letto singole. L'altra camera, attualmente adibita a camera da letto matrimoniale, invece ha una superficie inferiore a 14 mq che è invece la superficie minima prevista dalla norma per l'insediamento di due persone. Tutti i vani descritti, fatta eccezione per il ripostiglio, risultano ben areati e illuminati. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 2,70 m. Il vano soggiorno-pranzo dell'unità immobiliare gode della comodità di una VERANDA di superficie pari a circa 18,40 mq collocata in prossimità dell'ingresso all'alloggio, che si affaccia sulla scivola e che

è rifinita con pavimentazione in ceramica e provvista di ringhiera di delimitazione in alluminio. Una CHIOSTRINA, alla quale si accede da una porta finestra che si trova alla fine del corridoio di distribuzione interno, assicura l'illuminazione e l'areazione alla camera da letto e al bagno che su di essa prospettano. In corrispondenza di essa, la cui sagoma in progetto è quasi quadrata, è stata accertata la presenza lungo la diagonale di un muro alto circa 2,30 ml che funge da divisorio perché nei fatti la divide in due porzioni afferenti alle due unità abitative confinanti del piano terra, entrambe di proprietà del debitore esecutato. Nella parte di di pertinenza dell'alloggio che ci occupa è stato realizzato un piccolo vano ad uso bagno/lavanderia di altezza pari a 2,25 ml, di dimensioni pari a 1,47 m x 2,76 m. Tale modifica apportata alla chiostrina non risulta però dagli elaborati grafici del progetto approvato. Un'ulteriore non conformità si è accertata in prossimità dell'angolo cottura nel vano soggiorno ove è stata realizzata una finestra con apertura a vasistas che prospetta sul lotto confinante. **L'appartamento in oggetto è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. È dotato di impianti tecnologici del tipo sottotraccia**; di una pompa di calore installata nel vano soggiorno-pranzo, di uno scaldabagno elettrico che si trova nel vano ripostiglio ed è altresì provvisto di sistema di allarme. L'immobile è provvisto di un serbatoio idrico che è collegato all'abitazione insistente sul lotto di terreno confinante di sua proprietà. Nella medesima proprietà si troverebbe anche un pozzo trivellato che viene utilizzato in caso di emergenza. L'immobile è provvisto di predisposizione per l'allaccio alla rete idrica comunale ma di fatto allo stato non è allacciato. È invece allacciato alla rete fognaria comunale. La superficie reale dell'appartamento per civile abitazione è di circa mq 61,70. Le superfici della veranda e della porzione di chiostrina di pertinenza ammontano complessivamente a: 33,50 mq. La superficie commerciale del bene in esame è di circa **70,00 mq.** Per le superiori, nonché per ulteriori e più dettagliate e tecniche informazioni, si fa puntuale rimando alla intera relazione e supplemento perizia del CTU Ing Simona Incatasciato, allegate, che qui devono intendersi integralmente riportate e trascritte.

Titolarità urbanistica-Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché condizioni immobile e sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

Con Atto di Compravendita del 28/02/2006 Repertorio n.129044 Pubblico Ufficiale Giovanni Demostene (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l'11/03/2006) il debitore esecutato, divenne proprietario del terreno sul quale costruì il fabbricato ad uso residenziale di cui l'immobile pignorato è parte.
Il CTU rileva che il debitore esecutato ottenne una prima Concessione Edilizia, la n°75, il 20/07/2006. A questa seguirono la C.E. n°5 del 11/01/2008 (Prima Variante) e la C.E. n°6 del 03/02/2009 (Seconda Variante, parere della Commissione edilizia del 20/11/2008)Viene rilevata qualche differenza allo stato. Per il resto si è registrata una quasi totale conformità a parte la presenza di una finestra con apertura a vasistas in prossimità dell'angolo cottura, nel vano soggiorno, che prospetta sul lotto confinante e che non era contemplata dal progetto. All'interno del fascicolo del Comune è stata rinvenuta l'Autorizzazione di Abitabilità- Agibilità n°4004/09 del 08/06/2009 che però può considerarsi superata visto che sono intervenute delle modifiche. Per tale motivo bisognerà procedere all'ottenimento di una nuova autorizzazione di agibilità previa regolarizzazione urbanistica e catastale. SPESE DI BONIFICA /SMALTIMENTO COSE MOBILI Non ricorrono
VENDIBILITA':ELEVATA per ubicazione, in un contesto particolarmente richiesto per la vicinanza alla spiaggia della borgata marinara di Punta Secca "Luoghi di Montalbano". VINCOLI: La particella ricade in zona interessata da vincolo paesaggistico. Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile o vincoli connessi al carattere storico-artistico. Né si è trovata traccia di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o di altri pesi o limitazioni d'uso. EDILIZIA AGEVOLATA:il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata

Per quanto concerne i dettagli tecnici si rimanda espressamente alla allegata perizia e supplemento perizia aggiornata segnatamente pagine 21-26

Per le superiori , nonché per ulteriori e più dettagliate e tecniche informazioni, si fa puntuale rimando alla intera relazione del CTU e SUPPLEMENTO PERIZIA allegate, che qui devono intendersi integralmente riportate e trascritte, parte integrante di tale avviso.

Attestazione di prestazione energetica (A.P.E)

Riguardo l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'unità immobiliare in questione questo non è stata redatta in ossequio alla circolare emessa dai Giudici delle Esecuzioni in data 18/12/2021. Essendo l'immobile provvisto di climatizzatore sarà necessario provvedere all'elaborazione del libretto di impianto e quindi si stima che i costi per la redazione dell'Ape siano pari a 350,00 euro circa.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: libero
Oneri condominiali: non risultano oneri condominiali
Prezzo base: €.185.000,00 (centottantacinquemila/00)
Offerta minima: €.139.000,00(centotrentanovemila/00)
Cauzione: 10% 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.

AVVISA

che giorno **13.01.2027 ore 11:30** presso lo Studio Legale, sito a Ragusa in Viale del Fante n.10, la P.D. svolgerà la **vendita telematica sincrona mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega del G.E. Dott.Antonio Pianoforte 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** telematiche e **cartacee** relative alle offerte per l'acquisto del seguente bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa, supplemento perizia, ed allegati in atti, e che devono intendersi integralmente riportati e trascritti, nonchè parte integrante di tale avviso:
Individuazione del lotto in vendita :

LOTTO DUE

Piena Proprietà della quota pari ad 1/1 di **Appartamento per civile abitazione al piano terra, ubicato nella borgata di PUNTA SECCA, a Santa Croce Camerina, in via Del Palmento snc**; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina, Individuato al Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Foglio 37, p.lla 442 sub 6 Cat. A/3 Classe 2, mq 66 Rendita €.180,76, nonché **BOX auto coperto di pertinenza,** piano semi interrato, al Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Foglio 37, p.lla 442 sub 11, Cat. C/6, Classe 2, mq 15, rendita €.33,31.

Sommaria descrizione del bene e situazione urbanistica e catastale

L'appartamento (sub 6) e il posto auto (sub 11) sono situati rispettivamente al piano terra e al piano semi interrato di un edificio condominiale composto da complessivi 3 piani fuori terra (P.T- P.1 - P.2) e uno semi-interrato: ubicati nella borgata marinara di Punta Secca, alla fine della via del Palmento snc a a circa 50 metri dalla spiaggia che può essere raggiunta quindi a piedi. In una posizione, sotto il profilo naturalistico e della panoramicità, di elevata rilevanza. Non molto distante dal cuore pulsante della frazione, rappresentato da piazza del Faro e dal corso Aldo Moro ove sorge la nota Casa di Montalbano, la zona si caratterizza per l'elevata densità edilizia e risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria. Nell'immediato intorno degli immobili oggetto di valutazione sorgono edifici a carattere prevalentemente residenziale, fisso e stagionale.
Il piano semi interrato è raggiungibile, sia a piedi che con le auto, solamente dalla scivola che si diparte dalla via Del Palmento perché non c'è un collegamento interno con i piani sovrastanti. Alla restante parte dei piani si accede per il tramite di due scale. L'edificio in esame, che è stato edificato fra il 2006 e il 2009.
La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. I prospetti esterni sono in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Le ringhiere di protezione dei balconi, delle verande e del corpo scala sono in alluminio. Le aperture sono provviste di infissi in alluminio. L'appartamento di interesse è suddiviso attualmente in: vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, tre camere da letto, bagno e corridoio di distribuzione. Uno dei tre vani utilizzati come camera da letto è stato autorizzato come cabina armadio avendo una superficie inferiore a quella minima di 9 mq prevista dalla norma per le camere da letto singole. L'altra camera, attualmente adibita a camera da letto matrimoniale, invece ha una superficie inferiore a 14 mq che è invece la superficie minima prevista dalla norma per l'insediamento di due persone. L'ultima camera che si configura più che altro come uno stanzino avendo una superficie di soli 3,70 mq è stata realizzata rimpicciolendo il vano soggiorno pranzo e predisponendo una tramezzatura a lato dell'ingresso. Tutti i vani descritti, fatta eccezione per il ripostiglio, risultano ben areati e illuminati. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 2,70 m. Il vano soggiorno dell'unità immobiliare gode della comodità di una VERANDA a forma di L di superficie pari a circa 28,15 mq che si sviluppa lungo due lati e che è dotata di pavimentazione in ceramica e ringhiera di delimitazione in alluminio. Una CHIOSTRINA, alla quale si accede

da una porta che si trova alla fine del corridoio di distribuzione interno, garantisce l'illuminazione e l'areazione ai due vani ad uso camere da letto. In corrispondenza di essa, la cui sagoma in progetto è quasi quadrata, è stata accertata la presenza lungo la diagonale di un muro alto circa 2,30 ml che funge da divisorio perché nei fatti la divide in due porzioni afferenti alle due unità abitative confinanti del piano terra, entrambe di proprietà del debitore esecutato. Nella parte di CHIOSTRINA di pertinenza dell'alloggio che ci occupa è stato realizzato un piccolo vano ad uso bagno/lavanderia di altezza pari a 2,25 ml di dimensioni pari a 1,47 m x 2,76 m. Le pavimentazioni interne sono in ceramica, le porte interne sono in legno. Le aperture sono provviste di ante in alluminio di colore bianco con vetri e di persiane esterne sempre in alluminio con lamelle regolabili di colore azzurro. L'appartamento in oggetto **è in ottime condizioni di conservazione e manutenzion**e. È dotato di impianti tecnologici del tipo sottotraccia; di una pompa di calore installata nel vano soggiorno-pranzo, di uno scaldabagno elettrico che si trova nel vano ripostiglio, di una caldaia installata nel vano lavanderia esterna ed è altresì provvisto di sistema di allarme. L'immobile è provvisto di un serbatoio idrico che è collegato all'abitazione insistente sul lotto di terreno confinante di proprietà del debitore. Nella medesima proprietà si troverebbe anche un pozzo trivellato che viene utilizzato in caso di emergenza. L'immobile pignorato è provvisto di predisposizione per l'allaccio alla rete idrica comunale, ma di fatto allo stato non è allacciato. È invece allacciato alla rete fognaria comunale. La superficie reale dell'appartamento per civile abitazione è di circa mq 53,40. Le superfici della veranda e della chiostrina ammontano complessivamente: 44,45 mq. La superficie commerciale del bene in esame è di **circa 64,50 mq**

Il POSTO AUTO COPERTO (sub 11) la cui superficie si aggira intorno **ai 17 mq**, si trova al piano semi interrato ed è ubicato in posizione parallela rispetto alla scivola. Il piano nella sua totalità ha un'altezza di 2,40 ml e non è rifinito. Esso è raggiungibile dalla scivola condominiale che si diparte dalla pubblica via. Una saracinesca basculante ne definisce l'ingresso. Il posto auto non è provvisto di delimitazioni fisiche su tutti e quattro i lati.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi

Da CTU non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile o vincoli connessi al carattere storico-artistico. Né si è trovata traccia di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o di altri pesi o limitazioni d'uso.

-Non risulta che l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche; esistenza/inesistenza del certificato di agibilità e abitabilità; potenzialità edificatorie del bene

Con Atto di Compravendita del 28/02/2006 Repertorio n.129044 (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l'11/03/2006) il debitore esecutato, divenne proprietario del terreno sul quale costruì il fabbricato ad uso residenziale di cui gli immobili pignorati sono parte. Il debitore esecutato ottenne una prima Concessione Edilizia, la n°75, il 20/07/2006. A questa seguirono la C.E. n°5 del 11/01/2008 (Prima Variante) e la C.E. n°6 del 03/02/2009 (Seconda Variante, parere della Commissione edilizia del 20/11/2008). Preme segnalare poi che all'interno del fascicolo del Comune è stata rinvenuta anche l'Autorizzazione di Abitabilità-Agibilità n°4004/09 del 08/06/2009 Dal confronto tra lo stato autorizzato, evincibile dagli elaborati grafici allegati all'ultima Concessione Edilizia rilasciata e lo stato degli immobili pignorati, accertato in occasione del sopralluogo, sono emerse delle differenze localizzate in corrispondenza della chiostrina del piano terra abitativo.(Contrariamente a quanto visibile nelle planimetrie di progetto è stata accertata la presenza, nella porzione di chiostrina afferente all'appartamento che ci occupa, di un vano bagno/lavanderia di superficie pari a circa 3,30 mq e altezza pari a 2,25 ml e di un muro alto circa 2,30 ml che la divide dalla porzione di pertinenza dell'appartamento confinante). Per il resto si è registrata una quasi totale conformità fatta eccezione per il vano cucina/pranzo ove è stata ricavata, per mezzo di una tramezzatura, una piccola stanza ad uso letto che si configura più che altro come uno stanzino avendo una superficie di soli 3,70 mq. Per quanto riguarda il piano semi interrato non si segnalano difformità a carico del posto auto che ci occupa ma degli altri e degli spazi condominiali. All'interno del fascicolo del Comune è stata rinvenuta l'Autorizzazione di Abitabilità- Agibilità n°4004/09 del 08/06/2009 che però può considerarsi superata visto che sono intervenute delle modifiche. Per tale motivo bisognerà procedere all'ottenimento di una nuova autorizzazione di agibilità previa regolarizzazione urbanistica e catastale. Il vano realizzato nella chiostrina non è sanabile con la sua attuale destinazione, quindi come bagno/lavanderia perché dai calcoli plano-volumetrici contenuti nella relazione tecnica allegata all'ultima concessione edilizia rilasciata si evince che non residua cubatura ed esso si configura come un vero e proprio volume utilizzato ai fini abitativi.

Per quanto concerne i dettagli tecnici si rimanda espressamente alla allegata perizia segnatamente pagine 91-96 e ss.

Per le superiori , nonché per ulteriori e più dettagliate e tecniche informazioni, si fa puntuale rimando alla intera relazione del CTU allegata, che qui deve intendersi integralmente riportata e trascritta, parte integrante di tale avviso

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Il CTU non ha provveduto alla redazione dell'Ape in ossequio alla circolare emessa dai Giudici delle Esecuzioni in data 18/12/2021. Nel caso specifico, essendo l'immobile provvisto di climatizzatore e di caldaia sarà necessario provvedere all'elaborazione dei libretti di impianto e quindi si stima che i costi per la redazione dell'Ape siano pari a 500,00 euro.

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

Disponibilità del bene: libero
Oneri condominiali: non risultano oneri condominiali
Prezzo base: €. 203.209,50 (duecentotremiladuecentonove/50)
Offerta minima: €.153.000,00(centrocinquantatremila/00)
Cauzione: 10% 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 vendita telematica www.spazioaste.it** collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste, gestore della vendita telematica **Astalegale.net Spa**

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, co.2,cpc;
- 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., 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:

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 prese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà altresì 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. 284-2024 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, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA.

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura **IBAN: IT 91S05036 17002 CC0021051410** tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n.284-2024 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.284-2024 R.G.E**., che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre 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 sito 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 VOLONTA' 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), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite

dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite: - lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00. - tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.- E-mail all'indirizzo: assistenza@astetelematiche.it.(AstegiudizierieInlinea) - Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).
Inoltre presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

Professionista delegata
Avv. Maria Giovanna Buscemi