



## TRIBUNALE DI RAGUSA

### Esecuzioni Immobiliari

#### Avviso di vendita sincrona a partecipazione mista ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta avv. Ester Avarello professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 31.05.2024 nel procedimento endoexecutivo **n. 2708/2023 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **02.10.2024 alle ore 10:30**, presso il proprio studio in Modica, via Fosso Tantillo n. 12/A si 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 del 07.10.2021

#### INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.

**LOTTO UNO:** diritto di proprietà 1/1 di fabbricato, individuato catastalmente dalla **p.lla 195 sub 1 e 2 foglio 71 Comune di Modica**, è composto da diversi corpi di fabbrica (**allegato 10**) con usi e tipologie costruttive diverse, come di seguito descritto:

#### **Corpo A** (*p.lla 195 sub 2*)

Rappresenta quasi certamente il nucleo più antico. Gli immobili, disposti ad "L" con affaccio sulla corte, hanno le caratteristiche tipiche che contraddistinguono i fabbricati storici dell'areale: copertura in coppi siciliani, tetto a due falde in travi di legno, muratura esterna ed interna in pietra a vista ad eccezione dei locali destinati a magazzino e fienile ove le pareti sono intonacate per

garantire una maggiore pulizia, pavimentazione interna in basolato, aperture in ferro/legno. Oggi sono destinati allo svolgimento dell'attività di coltivazione ed allevamento. Occupano una superficie di 279,91 mq ed altezze medie di 2,70 ml nella stalla e 4,70 ml nel magazzino – fienile – vitellaio.

**Corpo B** *(p.lla 195 sub 2)*

Sono due piccole annessi al nucleo storico di cui sopra. Trattasi di un piccolo pollaio di circa 13,12 mq ed altezza media di 2,00 ml ed un deposito di 17,4 mq ed altezza media di 3,00 ml. Anche questi manufatti, seppur di minor pregio costruttivo rispetto al corpo A, sono caratterizzati da copertura in coppi siciliani, struttura del tetto in travi di legno e muratura esterna ed interna in pietra a vista, la pavimentazione è semplice battuto di cemento.

**Corpo C** *(p.lla 195 sub 2)*

Il fabbricato, a supporto dell'attività agricola e della produzione del latte in particolare, è utilizzato come locale raccolta latte ed annesso magazzino. Realizzato in pietra, copertura con coppi siciliani ed intonaco interno ed esterno. La pavimentazione interna è in graniglia di marmo ed intonaco finito, coerentemente con la destinazione d'uso. L'altezza media è di 3,50 ml con controsoffittatura interna a 3,00 ml per una superficie di 57,66 mq.

**Corpo D** *(p.lla 195 sub 2)*

Trattasi di un deposito attrezzi agricoli ad unica falda (altezza media di 2,75 ml), muratura in pietra, intonacata solo all'esterno, copertura con coppi siciliani e travi in legno, pavimentazione in di battuto di cemento. Lo sviluppo è di 24,18 mq.

**Corpo E** *(p.lla 195 sub 2)*

Immobili per il ricovero degli animali. Sono piuttosto essenziali, realizzati in pietra a vista, copertura a due falde con travi di legno e coppi siciliani e pavimentazione parte in basolato e parte in battuto. Occupano nel complesso 164,33 mq ed altezze medie di circa ml di 3,65 ml

**Corpo F** *(p.lla 195 sub 1)*

Tale manufatto, così come il Corpo G descritto successivamente, è destinato all'uso abitativo. Si compone di un ingresso che separa la cucina e la zona letto ed una zona retrostante destinata a deposito e spogliatoio – w.c.. L'immobile, che occupa una superficie di mq 111,36 (altezza media 3,60 ml), non ha subito modifiche di rilievo negli anni, è realizzato in pietra (a vista nella parte esterna, intonacata all'interno), copertura con travi di legno e coppi siciliani, pavimentazione in graniglia di marmo. Le aperture sono in ferro e legno.

### **Corpo G** (*p.lla 195 sub 1*)

L'immobile, destinato all'uso abitativo, presenta le migliori finiture rispetto ai precedenti: pareti interne intonacate, rifinite e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di ceramica, queste ultime presenti anche parzialmente sulle pareti dei servizi igienici e della zona cucina, porte interne ed esterne in legno, oltre a persiane esterne di stesso materiale, pareti esterne ad intonaco cementizio. La struttura è in blocchi e cemento armato, la ripartizione degli ambienti interni è in laterizi forati, occupa una superficie di mq 138,11 ed un'altezza interna di circa 3,00 ml per la presenza del solaio (altezza media ricavata dalla Concessione Edilizia 3,925 ml). E' dotato di pertinenza comunicante rappresentata da una veranda scoperta di 52,35 mq.

Le condizioni generali dei corpi possono essere efficacemente sintetizzate differenziando il corpo G, realizzato con Concessione Edilizia negli anni '80 ed il resto dei corpi di epoca precedente. Mentre il primo è in buono stato d'uso e manutenzione i restanti, per motivi di vetustà e carenti interventi di manutenzione, sono in mediocri condizioni d'uso. I corpi A – B – D – E sono dotati solo di impianto idrico ed elettrico mentre i corpi C – F – G in aggiunta ai precedenti impianti hanno anche il fognario. Non è presente alcun impianto di climatizzazione (caldo – freddo) ma solo due caldaie a legna nei Corpi F – G che compongono il sub 1 destinato all'abitazione.

**Situazione urbanistica e catastale:** La particella 195 foglio 71 del Comune di Modica, che compone il lotto, ricade come da certificato di destinazione urbanistica:

- zona denominata E1, ove l'attività urbanistico – edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore art. 53.

E' altresì gravate dai seguenti vincoli:

-Paesaggistico di cui al D. A. n. 1346 del 05.04.2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, livello di tutela 2 lettera 12/e;

-Vincolo di tutela cave, Cava Baravitalla n. 75, individuate nello Studio Agricolo Forestale art. 1-2, allegato al P.R.G. vigente, redatto ai sensi del D. Pres. Regione Siciliana del 28.06.2000;

Quanto sopra fatte salve comunque le previsioni di cui ai vincoli sovra ordinati di natura non urbanistica relativi a:

-Piano per l'Assetto Idrogeologico di cui alla Legge n. 365 dell'11.12.2000;

-Sistema Informativo Forestale di cui al Decreto Legislativo 18.05.2001 n. 227 e Legge Regionale 06.04.1996 n. 16;

-Micro zonizzazione sismica di cui alla delibera della Giunta Regionale siciliana n. 408 del 19.12.2003.

Pertanto non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dalle normative richiamate.

Il lotto, costituito da un fabbricato indipendente, non è gravato da alcun vincolo o onere condominiale il tutto come meglio specificato in seno alla perizia redatta dal Dott. apr. Arezzo Gabriele.

### **Classe Energetica G**

**Disponibilità del bene:** occupato dai debitori;

**Oneri condominiali:** nessuno;

**Prezzo base:** € 301.776,00 € (Euro trecentounomilasettecentosettantasei,00);

**Offerta minima:** € 226.333,00 (Euro) 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.**

Che il giorno **02.10.2024 alle ore 11:30**, presso il proprio studio in Modica, via Fosso Tantillo n. 12/A si 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 del 07.10.2021.

**LOTTO DUE** : diritto di proprietà 1/1 di terreni agricoli individuati catastalmente dalle **p.lle 82, 74, 98, 78, 71 e 75 foglio 71 Comune di Modica**:

-le **particelle 74, 82, 75 e 71** sono adiacenti e formano un unico appezzamento, di 43.006 mq, prospiciente la S.P. 32;

-la **particella 78**, è estesa complessivamente 17.880 mq. Si trova in posizione limitrofa all'appezzamento precedente dal quale è separata, solo catastalmente e non nei fatti, da una striscia di terreno con identificazione catastale indipendente (p.lla 83, non oggetto di procedura);

-la **particella 98**, rappresenta un frustolo di terreno isolato ed inglobato ad altra particella (p.lla 99, non oggetto di procedure). Rappresenta un'area del tutto marginale, per quanto catastalmente individuata, in ragione anche dell'estensione di soli 390 mq.

I terreni ben curati e regolarmente lavorati, si prestano perfettamente alle coltivazioni afferenti al "macrosuo" dei seminativi, risultando di forma regolare e liberi da arboree.

Dalle ricerche è emerso che nelle particelle oggetto di esecuzione non è presente pozzo alcuno ma nelle particelle limitrofe, non oggetto di procedura ma con richiesta inoltrata dalla stessa Debitrice, risultano ben due ricerche idriche (una per l'uso irriguo, l'altra per l'uso domestico) con importanti rinvenimenti di acqua. si rileva che il lotto con coltivazione di mais richiede una costante e

rilevante somministrazione di acqua. Tale constatazione indica dunque che i terreni hanno rilevanti potenzialità produttive.

**Situazione urbanistica e catastale** Le particelle 74-98-78-71-75-82 foglio 71 del Comune di Modica che compongono il lotto ricadono, come da certificato di destinazione urbanistica):

- zona denominata E1, ove l'attività urbanistico – edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore art. 53.

Le particelle suindicate sono altresì gravate dai seguenti vincoli:

-Paesaggistico di cui al D. A. n. 1346 del 05.04.2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, livello di tutela 2 lettera 12/e, in parte livello di tutela 3 lettera 12/g;

-Vincolo di tutela cave, Cava Baravitalla n. 75, individuate nello Studio Agricolo Forestale art. 1-2, allegato al P.R.G. vigente, redatto ai sensi del D. Pres. Regione Siciliana del 28.06.2000;

-Parco Archeologico di Cava Ispica di cui al D. A. n. 1817 del 30.06.2015;

Quanto sopra fatte salve comunque le previsioni di cui ai vincoli sovra ordinati di natura non urbanistica relativi a:

-Piano per l'Assetto Idrogeologico di cui alla Legge n. 365 dell'11.12.2000;

-Sistema Informativo Forestale di cui al Decreto Legislativo 18.05.2001 n. 227 e Legge Regionale 06.04.1996 n. 16;

-Micro zonizzazione sismica di cui alla delibera della Giunta Regionale siciliana n. 408 del 19.12.2003.

Pertanto sulle suddette particelle non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dalle normative richiamate.

Il lotto, costituito da un terreni, non è gravato da alcun vincolo od onere condominiale bensì da SERVITU' COATTIVA d'acquedotto, come da **TRASCRIZIONE** CONTRO del 10.01.2000 Registro Particolare 513 Registro Generale 561 Pubblico Ufficiale Assessorato Agricoltura e Foreste Repertorio 1923 del 19.10.1999 (**allegato 4**), che grava sulle p.lle 78 – 74 – 71 – 75 - 82.

**Disponibilità del bene:** Dalla verifica inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Ragusa (**allegato 02**) risulta che i terreni in catasto al foglio 71 p.lle 74 – 98 – 78 – 71 sono condotti dalla Debitrice, in virtù del **contratto di affitto**, registrato in data 17.11.2011 n. 2710 serie 3 presso l'Ufficio Territoriale di Modica.

Il contratto, stipulato in data antecedente al pignoramento, è opponibile alla procedura.

**Oneri condominiali:** nessuno;

**Prezzo base:** €156.255,00 € (**Euro centocinquantaseimiladuecentocinquantacinque,00**);

**Offerta minima:** € 117.192,00 (**Euro centodiciassettemilacentonovantadue,00**) pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 3.000,00 (**Euro tremila,00**);

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

## **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite il portale del gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A. (piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it))** collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni):

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, c.p.c.;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario



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

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

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

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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 **“Causa Civile n. 2708/2023 R.G”** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

## **MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA**

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

#### **DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA**

**L'offerente telematico** dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN: IT30C0503684482CC0191176332), tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Causa Civile n. 2708/2023 R.G. 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 **“Causa Civile n. 2708/2023 R.G.”** 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 nella misura indicata.

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; in caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

#### **IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

#### **A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, comprese quelle di redazione APE e di acquisizione CDU ove necessarie (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

#### **ATTUAZIONE/ESECUZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE**

È onere dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 c.p.c. specificare per iscritto (dichiarandolo a verbale o formulando apposita istanza indirizzata al professionista delegato) già in sede di

aggiudicazione e comunque entro il termine previsto per il saldo prezzo se l'ingiunzione di liberazione, che sarà contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà essere attuata dal custode.

### **INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI**

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite:

-lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

-tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.

- E-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](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.

25/06/2024

Il Professionista Delegato