

**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
**Esecuzioni Immobiliari**

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

La sottoscritta Avv. Mirta Paternò, CF PTRMRT74M62C351D, con studio in Ragusa, Via Risorgimento n. 53, cell. 328/9157536, tel 0932/247478, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 15/05/2024, comunicata il 16/05/2024, nel procedimento esecutivo **n. 84/2023 R.E. immobiliari del Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **10 Ottobre 2024 a partire dalle ore 09.30**, presso il proprio studio in Ragusa, Via Risorgimento n. 53, piano 3, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

**LOTTO N° 1 – inizio vendita alle ore 09.30 del giorno 10 Ottobre 2024**

Diritto di piena proprietà (1/1) su **immobile residenziale**, sito in **Comiso (RG) in via Generale Antonio Cascino n. 44 E** (in catasto al numero civico 46/C) **composto da:**

-**Appartamento** per civile abitazione, posto al **primo piano**, interno 8, di 9 vani,

-**locale rimessa**, posto al **piano sottostrada** (piano S1), interno 6, della consistenza di 32 mq, con ingresso carrabile dalla via Della Resistenza n.58, entrambi facenti parte di un complesso condominiale ubicato in Comiso (RG) nella detta via Generale Cascino n. 44E.

L'appartamento (sub 11) è composto da quattro camere da letto, uno studio, la sala da pranzo, la cucina, il tinello, il bagno, la lavanderia, il corridoio, il disimpegno. La superficie totale è di 208 mq; la superficie totale escluse aree scoperte è di 199 mq.

Il locale rimessa (sub. 23), della consistenza di 32 mq, è posto al **piano sottostrada** (piano S1), interno 6, del medesimo complesso condominiale in cui si trova l'appartamento. Al sub 23, si accede da area di manovra comune, attraverso una porta metallica d'ingresso, in comune con terzi soggetti estranei alla procedura. **Il sub 23, di mq 32, appartenente al debitore esecutato, corrisponde a quella porzione indicata con il numero 6 nella planimetria catastale**, allegata in perizia, nella quale si evince un tratteggio a sinistra per indicare che non esiste un muro divisorio con altra porzione di rimessa di proprietà dei sopradetti soggetti terzi estranei alla procedura (entrando a destra è di proprietà del debitore esecutato, entrando a sinistra è di proprietà di terzi soggetti, estranei alla

procedura).

Il locale rimessa ha ingresso carrabile in Comiso, dalla via Della Resistenza n.58, per mezzo di una rampa che si diparte da detta Via della Resistenza n. 58. Al locale rimessa vi si arriva anche dal portone d'ingresso condominiale posto sulla Via Generale Cascino n. 44E attraverso il vano scala o attraverso l'ascensore interno, oltre che dalla detta rampa che si diparte dalla Via Resistenza, attraverso un infisso metallico, il tutto come meglio spiegato in perizia.

L'immobile nel suo intero si trova in posizione centrale della città di Comiso, in prossimità della villa comunale, di scuole pubbliche, di uffici comunali, di attività commerciali e ricreative, di chiese.

Si deve intendere compresa altresì nella vendita la comproprietà proporzionale di tutte le parti dell'edificio che per legge sono di uso e proprietà comune tra i condomini di uno stesso edificio: il tutto come pervenuto al debitore in virtù di atto di provenienza.

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

-foglio 76, particella 242, sub. 11 (appartamento), categoria A/2 vani 9 via Generale Antonio Cascino n.46/C; interno 8; piano 1°; R.C. €.697,22; superficie totale 208 mq, superficie totale escluse aree scoperte 199 mq;

-foglio 76, particella 242, sub. 23 (locale rimessa), categoria C/6 cl.3 consistenza 32 mq via Della Resistenza n.58/A; interno 6; piano S1 ; R.C. €.71,06; superficie totale 37 mq.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

L'appartamento e la rimessa siti nel Comune di Comiso, risultano prive di irregolarità o abusi edilizi, così come rappresentato nelle tavole progettuali e nella documentazione acquisita presso il Comune di Comiso, come meglio spiegato e riportato in perizia.

Catastalmente la rappresentazione grafica e censuaria corrisponde con lo stato dei luoghi.

Per l'immobile in questione, l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Comiso in data 22/03/1977 pratica n.4.

La titolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, sito a Comiso fra la via Generale Cascino e il viale Della Resistenza, è stata acquisita in forza delle seguenti autorizzazioni amministrative: -Nulla Osta n.547 del 17/10/1972; -Nulla Osta n.91 del 20/11/1973; -Nulla Osta n.458 del 30/12/1976; -Nulla Osta n.700 del 30/07/1975.

Si rappresenta che l'appartamento è ubicato in Comiso in Via Generale A. Cascino n. 44E, mentre in catasto il numero civico è indicato come 46/C.

Per quanto riguarda la certificazione APE relativo all'appartamento posto a Comiso, essendo lo stesso dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento, occorre procedere prima alla iscrizione degli impianti al Catasto Energetico i cui costi relativi possono essere così sintetizzati: n.2 iscrizioni al catasto energetico €.500,00; n.1 APE €.300,00; complessivamente con IVA e cassa circa €.1.025,00. Tali costi sono stati

detratti dal valore di stima e pertanto sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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.

**Disponibilità del bene:** Libero.

**Oneri condominiali:** Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa €.350,40 annui (€.29,20 mensili x 12 mesi). Sono in programma dei lavori straordinari da eseguire sulla coibentazione e pavimentazione dei camminamenti esterni antistanti la via Gen. Cascino, il Viale della Resistenza e i cavedi interni. In fase di definizione il canone idrico per gli anni 2019-2020-2021-2022.

Non risultano sui beni in oggetto spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

**Prezzo base: € 149.700,00; (Euro centoquarantanovemilasettecento/00)**

**Offerta minima: € 112.275,00 (Euro centododicimiladuecentosettantacinque/00)** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.500,00**

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

## **LOTTO N°2 - inizio vendita alle ore 11.30 del giorno 10 Ottobre 2024**

Diritto di piena proprietà (1/1) su **immobile residenziale** consistente in abitazione in villino (cat. A/7) di 13,5 vani di consistenza posta a piano terra e a primo piano, con rimessa ed area scoperta di pertinenza, sita nel Comune di Ragusa, frazione di Punta Braccetto, contrada Rimmaudo s.n.c., il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio A/226 mappali 651: sub 1 (rimessa), sub 2, (casa di abitazione) sub 3, (area urbana), sub 4, (lastrico solare).

Il lotto è composto da:

- Locale rimessa di consistenza 36 mq posto a piano terra;
- Casa di abitazione di 13,5 vani di consistenza posta a piano terra e a primo piano;
- Area di corte con sviluppo a P.T.;
- Lastrico solare posto a 1<sup>a</sup> piano.

Il primo corpo di fabbrica è rappresentato dal locale rimessa avente sviluppo a piano terra, posto in prossimità del cancello di ingresso alla proprietà ed ha una consistenza catastale di 36 mq. Risulta individuato con il mappale 651 sub.1

Il secondo corpo di fabbrica è la casa di abitazione con sviluppo a piano terra e a primo piano, con una consistenza di 13,5 vani occupante una superficie

catastale di mq 441 escluse le aree scoperte. Risulta individuato con il mappale 651 sub.2

Fa parte del secondo corpo di fabbrica perché con esso comunicante, il terrazzo posto al primo piano, avente ingresso oltre che dai locali posti al primo piano anche dalla scala esterna (oggi in parte demolita) che collega il piano terra con il terrazzo che risulta individuato con il mappale 651 sub.4. Si evidenzia che nella visura catastale il sub 4 è indicato al piano 2°, mentre nella planimetria depositata risulta correttamente rappresentata al primo piano.

L'area esterna di pertinenza a tutte le unità immobiliari, piantumata ed in parte pavimentata (camminamenti ecc) è individuata con il mappale 651 sub.3 (catastalmente corte dei sub.1 e 2).

L'appartamento che si sviluppa a piano terra, è composto da una sala da pranzo, la cucina, il bagno, la camera da letto, oltre a due monovani indipendenti (camera da letto e bagno), nonché dei locali ripostiglio, un altro bagno ed una lavanderia. Salendo le scale che si dipartono dalla sala, (scala rivestita in marmo granito nero, protetta da ringhiera in alluminio anodizzato), si accede, attraverso un corridoio, a due camere da letto con bagno in camera, provviste di balcone esclusivo; dall'arrivo della scala al primo piano si accede alla parte esterna costituita da una loggia e dal terrazzo.

Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti, così come riportato in perizia.

Parte della corte comune esterna è pavimentata con basole in pietra calcarea, i passetti e i camminamenti sono pavimentati con piastrelle di ceramica, mentre l'ingresso alla rimessa e la rimessa stessa è pavimentata con battuto di cemento. Il cancello d'ingresso alla proprietà è in alluminio anodizzato ad ante scorrevole, al momento danneggiato. La restante parte della scala esterna (in parte demolita) che collega il piano terra al terrazzo, è rivestita con marmo travertino.

L'immobile è posto ai confini: a nord e sud con strada comune di accesso, ad est con proprietà di terzi e ad ovest con proprietà di terzi.

L'immobile nel suo intero si trova in posizione margine della località marinara di Punta Braccetto.

Il tutto come meglio descritto e spiegato in perizia.

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

- Sezione Urb. A; **foglio 226, particella 651, sub. 1**, categoria C6, classe 3, consistenza mq 36, contrada Rimmaudo piano terra R.C.€.104,12;

-Sez. urb. A; **Foglio 226; part.651; sub. 2** ; categoria A/7 cl.3 consistenza 13,5 vani ; contrada Rimmaudo piano T-1 ; R.C.€.1.743,04 superficie totale mq 455 ; superficie escluse aree scoperte mq 441;

-Sez. urb. A, **Foglio 226, part.651, sub.3**, categoria F/1, contrada Rimmaudo, piano T;

-Sez. urb. A, **Foglio 226, part.651, sub.4**, categoria F/5. contrada

### **Situazione urbanistica e catastale:**

L'immobile, oggetto del **lotto n. 2**, sito a Ragusa (fraz. di Punta Braccetto) in contrada Rimmaudo, **non ha al momento nessuna titolarità urbanistica perché realizzato abusivamente**; risulta depositata **agli atti del Comune di Ragusa una domanda** presentata in data 01/10/1986 prot. n.4599 dal dante causa del debitore, **diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85e L. 47/85.**

Così come si evince dalla comunicazione ricevuta dal Comune di Ragusa il 05/12/2023, prot.n.0153495/2023, a seguito di richiesta del Perito Estimatore, è stato determinato **l'importo dell'oblazione e contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, in circa € 20.808,68**, il cui importo è stato detratto dal prezzo di stima, così distinti:

€.13.667,34 importo dell'oblazione determinato alla data del 16/11/2023;

€.1.891,34 contributo per il rilascio della Concessione determinato alla data del 16/11/2023;

€.250,00 diritti di segreteria per il rilascio della Concessione Edilizia;

€. 5.000,00 circa ulteriore documentazione necessaria per il rilascio della Concessione: atto notorio attestante l'epoca di realizzazione dell'abuso; visura catastale aggiornata; perizia giurata sulla consistenza e stato dei lavori; elaborati grafici-stralcio prg – conteggi piano- vol. n. 3 copie conformi alla copia già in atti; nulla osta Soprintendenza ai BB.CC.AA.; copia autorizzazione allo scarico fognario L.R. 27/86; planimetrie catastali aggiornate; visure storiche; relazione tecnica dettagliata; perizia asseverata sullo stato e consistenza delle opere; nulla osta degli enti preposti alla tutela dei vincoli paesaggistico e idrogeologico e le spese tecniche occorrenti per produrre tale documentazione.

Il tutto come meglio spiegato ed elencato nella perizia di stima.

Tali costi sono stati detratti dal valore di stima e pertanto sono a cura e spese dell'aggiudicatario, che dovrà farsene carico.

Per l'immobile in questione non risulta rilasciato il certificato di abitabilità in quanto pende ancora la domanda presentata in data 01/10/1986 prot. n.4599 intesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R.n.37/85 e L.47/85.

Si evidenzia che nella visura catastale il sub 4 è indicato al piano 2°, mentre nella planimetria depositata risulta correttamente rappresentata al primo piano.

Per quanto riguarda la certificazione APE relativo alla casa di abitazione posta a Ragusa in c.da Rimmaudo -Punta Braccetto-, essendo la stessa dotata di impianto di condizionamento, occorre procedere prima alla iscrizione degli impianti al Catasto Energetico i cui costi relativi possono essere così sintetizzati:

n.2 iscrizione al catasto energetico €500,00; n.1 APE €300,00 complessivamente con IVA e cassa circa €1.025,00. Tali costi sono stati detratti dal valore di stima e pertanto sono a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle

disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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.

**Disponibilità del bene:** libero.

**Oneri condominiali:** nessuno.

**Prezzo base:** € 275.830,00

**(Euro duecentosettantacinquemilaottocentrotrenta/00),**

**Offerta minima:**

**€ 206.872,50 (Euro duecentoseimilaottocentosettantadue/50),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 5.000,00

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

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

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica [www.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 "Procedura Esecutiva Immob. n. 84/2023 Tribunale RG", 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 intestato alla "Procedura Esecutiva Immob. n. 84/2023 Tribunale RG", con **iban: IT08G0503617000CC0001006532**, 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 "Procedura Esecutiva Immob. n. 84/2023 Tribunale RG" con **iban: IT08G0503617000CC0001006532**, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 84/2023 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 "Procedura Esecutiva Immob. n. 84/2023 Tribunale RG", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE**

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

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente

che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

in caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

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

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

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

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

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

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita

telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite:

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

- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: 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.

Ragusa, 03/07/2024

Il Custode e Professionista Delegato

Avv. Mirta Paternò

