

TRIBUNALE DI RAGUSA
Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis
c.p.c.

La sottoscritta Rita Xiumè, CF XMIRTI65P60H501P, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ex art. 591 bis c.p.c. in data 28/03/2019 nel procedimento esecutivo **n. 101 R.E. 2016**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 12/02/2021 **alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Ragusa (RG), Via Risorgimento n. 76, svolgerà la **vendita telematica asincrona**, 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 solo telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.

LOTTO N°5

100% Diritti di proprietà su immobile residenziale posto al piano terra e al piano primo interni 1 e 2 di un fabbricato ubicato in *Comiso (RG), Via Pace ang. C.so Vitt.Emanuele*.

E' un'unica unità immobiliare con annesso garage a livello stradale e sottotetto, divisa in più subalterni distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 75 particella 3356 subalterni 5, 6 e 7. Vi si accede prima da una scala accessibile da Via Pace 69 e poi da una piazzetta con tre porte che fanno accedere a tre unità separate, ma tra di loro comunicanti con delle porte interne.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del territorio:

1. Sezione Urbana foglio 75, particella 356, sub. 6, zona censuaria 1 categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita €. 677,84;
2. Sezione Urbana foglio 75, particella 356, sub. 7, zona censuaria 1 categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita €. 207,87;
3. Sezione Urbana foglio 75, particella 356, sub. 5, zona censuaria 1 categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq., superficie catastale 24 mq. rendita €. 44,42;

Situazione urbanistica e catastale:

Tenuto conto dell'ubicazione (centro storico) dell'immobile, delle tecniche costruttive, della tipologia di volte, degli stipiti, cagnoli, cantonali ed altro si può facilmente asserire che esso è stato realizzato prima del 1942, da ciò si evince che urbanisticamente il fabbricato è regola.

Si evidenziano le seguenti difformità:

- porte che nella planimetria sono disegnate in punto diverso dove sono realmente , trattandosi di parete divisorie e non portanti non recano pregiudizio statico e burocraticamente sono facilmente risolvibili essendo delle variazioni di opere interne;
- la planimetria catastale del garage riporta un muro divisorio che non esiste, non essendo un muro portante non reca pregiudizio statico ed è burocraticamente facilmente risolvibile;
- la planimetria catastale del garage riporta un accesso da via Pace di dimensioni minori a quello realmente presente in loco. L'apertura riportata nella planimetria catastale non è tale da consentire l'accesso dei mezzi, per cui l'allargamento che è stato eseguito costituisce un abuso edilizio che, realizzato

in un muro portante, richiede la verifica strutturale e ove occorra l'adeguamento strutturale;

- dal prospetto di via Pace proprio sopra all'ingresso del garage è presente un piccolo vano chiuso non riportato nella planimetria catastale. Il vano è abusivo e deve essere rimosso
- nella planimetria catastale del subalterno 6 a piano terra è presente un piccolo vano che era accessibile dal cortile interno ed è stato accorpato al subalterno 4 (locale commerciale) ed adibito a bagno, il muro dove è stata realizzata la porta di collegamento negozio/bagno è un muro portante quindi necessita di verifica strutturale e se occorre anche di adeguamento strutturale, così come descritto in precedenza nel lotto 4;
- nella planimetria catastale del subalterno 6 a piano terra nel cortile sono riportati due vani staccati e di fronte ai locali che sono accessibili tramite la scala che arriva dal piano primo, essi di fatto non ci sono più, sono stati demoliti e loro al posto sono state realizzate delle fondazioni in cemento armato da dove spiccano i pilastri che sorreggono la cucina e la sala pranzo realizzata abusivamente e raggiungibile dal piano primo tramite un corridoio anch'esso abusivo che in parte si appoggia alla struttura in cemento armato ed in parte alla muratura portante del fabbricato,

Per regolarizzare gli interventi occorre autodenunciare i cambiamenti apportati ai vari enti dal Comune, al genio civile, alla soprintendenza, all'azienda sanitaria provinciale e al catasto, con un costo di circa 15.000€.

Il locale così come dichiarato dell'esecutato è privo del certificato di abitabilità. L'immobile nelle condizioni in cui si trova, rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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: immobile disabitato.

Oneri condominiali: nessuno.

Prezzo base: € 182.813,00 (Euro centottantaduemilaottocentotredici/00),

Offerta minima: € 137.110,00 (Euro centotrentasettemilacentodieci/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 18.281,00 (Euro diciottomiladuecentottantuno/00), pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

LOTTO N°9

100% Diritti di proprietà su terreno ubicato in *Comiso (RG), Via L. Sciascia (SP 7 - Comiso Chiaramonte Gulfi) lato sinistro.*

Si tratta di sei cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 7 particelle 22, 24, 117, 119, 149 e 298. Questi terreni non sono tutti confinanti tra di loro. La particella 298 è posta a circa 300 metri dalle altre, la particella 117 è separata dalle rimanenti, particelle dalla particella 118 e solo per un tratto confina con la particella 24. Le

rimanenti particelle sono confinanti e vicine tra loro. La particella 298 risulta recintata e inglobata nella particella 323 che è un capannone. Vi si accede da un cancello scorrevole. In essa è presente un pozzo trivellato. L'accesso alle rimanenti particelle avviene da via L. Sciascia.

Nelle particelle 24 e 149 nella parte terminale e più lontana dalla sede viaria e confinante con il foglio 8 di mappa è presente un striscia di terreno che è una stradina utilizzata ai tempi per raggiungere i terreni più interni con il carretto la cosiddetta "carrata o mulattiera".

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del territorio Sezione terreni:

- Foglio 7, Particella 22, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2570 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 22,56 Euro, Reddito Agrario 14,60 Euro;
- Foglio 7, Particella 24, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 10340 mq, Reddito Dominicale 213,61 Euro, Reddito Agrario 58,74 Euro;
- Foglio 7, Particella 117, con qualità seminativo irriguo, Porz. AA Classe 2, Superficie 6620 mq, Reddito Dominicale 136,76 Euro, Reddito Agrario 37,61 Euro; qualità vigneto, Porz. AB Classe 2, Superficie 380 mq, Reddito Dominicale 3,93 Euro, Reddito Agrario 1,57 Euro;
- Foglio 7, Particella 119, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 6760 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 59,35 Euro, Reddito Agrario 38,40 Euro;
- Foglio 7, Particella 149, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3640 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 31,96 Euro, Reddito Agrario 20,68 Euro;
- Foglio 7, Particella 298, con qualità seminativo irriguo, Porz. AA Classe 2, Superficie 166 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 1,467 Euro, Reddito Agrario 0,94 Euro; qualità seminativo, Porz. AB Classe 3, Superficie 70 mq, Reddito Dominicale 0,18 Euro, Reddito Agrario 0,09 Euro.

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 30.546mq circa.

Il presente lotto, è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo ad eccezione della particella 298 che risulta essere un piazzale/area manovra del capannone riportato in catasto fabbricati con particella 323, l'irrigazione se e quando è necessaria viene garantita dal pozzo non dichiarato che è presente nella particella 22.

Disponibilità del bene: in locazione ultranovennale.

Prezzo base: € 326.250,00 (Euro trecentoventiseimiladuecentocinquanta /00),

Offerta minima: € 244.688,00 (Euro duecentoquarantaquattromiladuecentottantotto /00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 32.625,00 (Euro trentaduemilaseicentoventicinque/00), pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

LOTTO N°10

100% Diritti di proprietà su terreno ubicato in *Comiso (RG), Via L. Sciascia (SP 7 - Comiso Chiaramonte Gulfi) lato destro.*

Si tratta di cinque cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 7 particelle 112, 130, 370, 384 e 388. Questi terreni non sono tutti confinanti tra di loro, visto che le

particelle 112, 130, 370 e 384 sono confinanti e separate con la particella 388 dalla particella 390. Le quattro particelle confinanti sono accessibili dalla particella 384 da via L. Sciascia tramite una rientranza dove è posta una sbarra di ferro a mo' di cancello chiusa con il lucchetto, posto di fronte all'accesso del lotto 9, nell'accesso della particella 388 non è presente nessun cancello e/o sbarra.

Nella particella 122 sono presenti 4 pozzi, nella particella 384 un altro funzionante. Nella particella 122 è presente un fabbricato piccolo privo di infissi, porte ed intonaci e privo di autorizzazione per costruire.

I confini con via L. Sciascia sono recintati con paletti in ferro alti un metro e rete metallica così come pure per alcune particelle (130 e 388) che confinano con reggia trazzera Comiso-Chiaramonte Gulfi (strada di collegamento mercato ortofrutticolo con zona P.I.P.), i confini delle particelle 384 e 122 con altre ditte sono recintati con muro in arenaria sormontata da rete metallica.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio Sezione terreni:

- Foglio 7, Particella 112, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3580 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 31,43 Euro, Reddito Agrario 20,34 Euro;
- Foglio 7, Particella 130, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 8750 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 76,82 Euro, Reddito Agrario 49,71 Euro;
- Foglio 7, Particella 370, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 5050 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 44,34 Euro, Reddito Agrario 28,69 Euro;
- Foglio 7, Particella 384, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3370 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 29,59 Euro, Reddito Agrario 19,15 Euro;
- Foglio 7, Particella 388, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 13400 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 117,65 Euro, Reddito Agrario 76,13 Euro;

Complessivamente ha una estensione di superficie catastale di 34.150 mq circa.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- nella particella 112 sono presenti quattro pozzi muniti di concessione preferenziale;
- nella particella 384 è presente un pozzo munito di concessione preferenziale;
- nella particella 112 è presente un fabbricato abusivo e fatiscente;
- all'interno della particella 388 è presente un fabbricato totalmente diruto di proprietà di altri il cui accesso avviene proprio dalla particella stessa.

Il presente lotto, è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo ad eccezione della 112 e della 384 che risultano incoltivabili perché vi è una presenza eccessiva di pietre.

Disponibilità del bene: in locazione ultranovennale.

Prezzo base: € 450.000,00 (Euro quattrocentocinquantamila /00),

Offerta minima: € 337.500,00 (Euro trecentotrentasettemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00), pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

LOTTO N° 12

100% Diritti di proprietà su terreno ubicato in Comiso (RG), C.da Margi.

I cespiti che costituiscono il presente lotto sono sette e sono distinti in Catasto Terreni al Foglio 8 particelle 40, 277, 279, 351, 388, 389 e 402. Le particelle sono confinanti tra di loro e costituiscono un unico appezzamento, l'accesso avviene da via caduti di Nassirya ed è garantita dalla particella 263 che risulta essere una striscia di terreno che porta alla particella 351. Dal lato opposto alla sede viaria le particelle 40 e 402 sono confinanti e delimitate da un corso d'acqua a carattere torrentizio.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio Sezione terreni:

- Foglio 8, Particella 40, con qualità seminativo, Classe 1, Superficie 250 mq, Reddito Dominicale 1,63 Euro, Reddito Agrario 0,90 Euro;
- Foglio 8, Particella 277, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 1900 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 29,93 Euro, Reddito Agrario 10,79 Euro;
- Foglio 8, Particella 279, con qualità vigneto, Classe 3, Superficie 75 mq, Reddito Dominicale 0,41 Euro, Reddito Agrario 0,27 Euro;
- Foglio 8, Particella 351, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 140 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 2,21 Euro, Reddito Agrario 0,80 Euro;
- Foglio 8, Particella 388, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 1607 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 25,31 Euro, Reddito Agrario 9,13 Euro;
- Foglio 8, Particella 389, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2473 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 38,95 Euro, Reddito Agrario 14,05 Euro;
- Foglio 8, Particella 402, con qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 58235 mq, Reddito Dominicale 1.203,03 Euro, Reddito Agrario 330,83 Euro.

Complessivamente ha una estensione di superficie catastale 64.680mq circa.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- la particella 279 era un fabbricato ormai inesistente ed infatti risulta censita al catasto terreni;
- nella particella 402 è presente un pozzo dichiarato e regolarmente denunciato e munito di concessione preferenziale.

Disponibilità del bene: in locazione ultranovennale.

Prezzo base: € 266.063,00 (Euro duecentosessantaseimilaseicentatré /00),

Offerta minima: € 199.547,00 (Euro

centonovantanovemilacinquecentoquarantasette/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 26.606,00 (Euro ventiseimilaseicentosei/00), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila/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 la piattaforma www.astetelematiche.it collegandosi dal proprio studio, secondo le

informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;

- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro le ore 12.00 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 12,00 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 www.astetelematiche.it, 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 minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare

se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 101/2016 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, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 101/2016 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. 101/2016 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita (www.astetelematiche.it), 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..

GARA TRA PIÙ OFFERENTI PER L'IPOTESI DI VENDITA ASINCRONA

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel giorno fissato per l'udienza di vendita nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

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; 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), negli orari di apertura dello Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica 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.

Il custode giudiziario / delegato alla vendita
Dott.sa Rita Xiumè

