

TRIBUNALE DI RAGUSA

-Esecuzioni Immobiliari-

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

Il sottoscritto Avv. Giovanni Gurrieri, C.F.: GRRGNN47S16H163N – P.E.C.: giovanni.gurrieri@avvragusa.legalmail.it, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ex art.591 bis c.p.c. in data 22 Settembre 2022 nelle procedure esecutive riunite iscritte al n.335/2012 r.g.e. a norma dell'art.490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **07 Febbraio 2023**

alle ore 16:00 per il lotto n.1

alle ore 17:15 per il lotto n.2

presso il proprio studio sito in Ragusa, nella Via Roma, n.212 — piano 4° 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, tutti gli offerenti, indipendentemente dal lotto per il quale hanno presentato l'offerta, dovranno essere presenti presso lo studio del predetto professionista delegato alle ore 16:00 allorquando si procederà all'**apertura delle buste** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, che qui deve intendersi integralmente riportata e trascritta.

* * * *

Individuazione dei lotti in vendita

Le unità immobiliari oggetto di vendita, sono ubicate nel Centro Storico della Città di Ragusa, a pochi passi dalla Cattedrale di San Giovanni Battista. Nelle vicinanze sono presenti numerosi edifici pubblici e privati quali gli uffici comunali, postali e finanziari di maggiore rilevanza, atti a garantire innumerevoli servizi. È, inoltre, vicino alle principali vie, piazze e monumenti della città (Via Roma, Corso Italia, Piazza Libertà, ecc.) punti

questi che rivestono una particolare importanza per la città, da un punto di vista culturale e storico.

La zona è servita da acqua, fognatura comunale, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefoni e parcheggi.

Il complesso immobiliare risulta inserito in mappa e la forma e le dimensioni in pianta dello stesso corrispondono essenzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale.

Catastalmente il complesso immobiliare è individuato da due particelle: la 2303 e la 2287.

La particella 2303 definisce un palazzo con caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca.

L'edificio si sviluppa su due livelli, poggiante su un basamento che comprende il piano terra e un piano ammezzato, ed è caratterizzato da sette balconi con ringhiere in ferro battuto, sorretti ognuno da quattro mensole in stile barocco, realizzate in pietra di pece proveniente dalle vicine cave asfaltiche e orlate da elementi decorativi in pietra di calcare.

La facciata presenta un portale d'ingresso impreziosito da un archivolt intagliato e retto da una coppia di colonne, adorne da ricchi capitelli.

Le aperture e i balconi, prospicienti Via Mariannina Coffa, sono distribuiti in maniera simmetricamente prospettica rispetto al portale d'ingresso; tuttavia la geometria delle finestre del piano ammezzato, "alla romana", che interrompono la continuità delle cornici delle porte a piano terra, fanno dedurre modifiche successive alla costruzione.

Tutte le aperture che si affacciano sui balconi sono regolari e allineate, incorniciate da stipiti e architrave in pietra sormontati da ricchi e suggestivi timpani.

Il palazzo è inquadrato: verticalmente da due *Paraste*, ovvero elementi architettonici strutturali verticali (pilastri), aventi funzione statica e inglobati nelle pareti dalle quali sporgono solo leggermente; superiormente da un cornicione modanato, di notevole aggetto che nasconde la copertura a tetto o a terrazza, sormontato da parapetti in ferro battuto.

Sul prospetto dell'edificio su Corso Vittorio Veneto è presente una targa in pietra attestante che nel palazzo ha vissuto la poetessa di origini netine, Mariannina Coffa.

LOTTO N.1

piena proprietà di immobile destinato a residenza turistico-alberghiera denominata "Le Logge" e "Dependance" sito in Ragusa, rispettivamente in via

Mariannina Coffa n.15 e nel vico Rosa n.46, censito al NCEU alla Sez. A del foglio 280, p.lla 2303 sub 8 e p.lla 2287 sub 10, cat. D/2.

Il cespite, denominato **"LE LOGGE"**, è composto da piano terra, piano ammezzato, primo e secondo piano, di complessivi sei appartamenti, con capacità recettiva complessiva fino a 22 posti letto, per una superficie di circa 480 mq. avente accesso dal civico 15 da Via Mariannina Coffa.

Il cespite, denominato **"DÉPENDANCE"**, è costituito da piano terra, primo, secondo, terzo, quarto piano e terrazza di copertura al quinto piano di complessivi cinque appartamenti, con capacità recettiva complessiva fino a 15 posti letto, per una superficie complessiva di 330 mq. circa. avente accesso dal civico 46 di Vico Rosa.

Non sussistono irregolarità urbanistiche.

Sussiste la seguente irregolarità catastale: La "Sala Comune" del piano ammezzato ricade catastalmente al Foglio n°280, Particella n°2287, sub 10, ma è stata collegata a livello architettonico e organizzativo degli spazi alla Particella n°2303, sub 8. Naturalmente qualora la vendita dell'immobile avvenisse separatamente dalle altre unità abitative ciò comporterebbe solo l'abbattimento di una tramezzatura interna (che divide la sala comune dalla Particella n°2287, sub 10) e la chiusura del vano di collegamento tra la Sala Comune e la Reception che caratterizza la Particella n°2303, sub 8.

L'edificio che caratterizza la R.T.A. **"LE LOGGE"** è stato ristrutturato giusta progetto approvato dalla Commissione per il risanamento dei Centri Storici del Comune di Ragusa con Autorizzazione n°98/98/II°V C.S. del 13/07/2001, prot. 1440/2001/U.C.S.

L'edificio che caratterizza la R.T.A. **"DÉPENDANCE"** è stato ristrutturato giusta progetto approvato dalla Commissione per il risanamento dei Centri Storici del Comune di Ragusa con Autorizzazione n°98/98/II° V C.S. del 13/07/2001, prot. 1440/2001/U.C.S.

R.T.A. **"LE LOGGE"**: Sussiste Autorizzazione all'agibilità dei locali n°112/2001 rilasciate dal Comune di Ragusa il 27/01/2001, prot. N°1521/2001/C.S.

R.T.A. **"DÉPENDANCE"**: Sussiste Autorizzazione all'agibilità dei locali n°112/2001 rilasciate dal Comune di Ragusa il 27.01.2001, prot. N°1521/2001/C.S.

Si evidenziano i seguenti **VINCOLI** e le seguenti **SERVITÙ ATTIVE e PASSIVE**:

IMPIANTO ELETTRICO: Allo stato attuale è presente un unico contatore ENEL che

permette l'erogazione di energia elettrica ai due lotti. La problematica può essere risolta effettuando delle modifiche all'impianto elettrico tali da poter installare un ulteriore contatore ENEL nel lotto n°1.

IMPIANTO IDRICO: Tutti gli elementi che caratterizzano l'impianto idrico possono essere così suddivisi:

A. "ELEMENTI IN COMUNE" tra i due lotti.

A questo gruppo appartengono:

- 1) la cisterna idrica interrata.
- 2) i serbatoi idrici.
- 3) le pompe sommerse.
- 4) Il Locale Tecnico a servizio dell'impianto idrico.
- 5) Tutte le tubazioni, le valvole e quant'altro caratterizza l'impianto idrico presente a monte delle valvole di regolazione denominate valvola 1, 2 e 3. Naturalmente questa parte dell'impianto crea servitù di passaggio.

B. "Proprietà del LOTTO 1": L'impianto idrico a valle della valvola di regolazione 1.

C. "Proprietà del LOTTO 2": L'impianto idrico a valle delle valvole di regolazione 2 e 3.

Al fine di ripartire le spese di gestione dell'impianto idrico in funzione dei consumi realmente utilizzati dalle varie utenze (lotto 1 e lotto 2), si prevede l'installazione di:

- a) Un contatore di energia elettrica nel quadro comandi delle pompe sommerse.
- b) Contatori volumetrici a valle delle valvole di regolazione 1, 2 e 3.

Ciò permetterà di suddividere le spese di gestione (Acqua ed energia elettrica utilizzata) in maniera proporzionale ai consumi idrici effettuati dalle varie utenze. Inoltre la cisterna interrata e il locale tecnico posso essere inglobate in un unico sub catastale scorporando questi dal sub a cui attualmente fanno parte. Quindi si potrebbe creare un nuovo sub che individua il locale tecnico e la cisterna con proprietà divisa al 50% tra i due lotti; ovvero il 50% di proprietà di questo nuovo sub apparterebbe al Lotto n°1 il restante 50% al Lotto n°2.

VINCOLO URBANISTICO

Gli immobili, oggetto di stima, ricadono all'interno della Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. "A" ovvero "Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940" e sono gravati dai vincoli del "Centro Città" e appartengono al Settore 6 - "San Giovanni"

del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ragusa (Tavole emendate giusta Delibera Consiliare n°66 del 08/07/2010) alle Tav. n°33.6 e n°34.6.

Il contesto in cui sono inseriti gli immobili è caratterizzato da un sistema funzionale prevalentemente destinato alla residenza (abitativa e produttiva) nel centro storico di primo periodo, Ragusa Ibla e Ragusa Superiore costituenti l'ambito individuato dalla legge speciale sui centri storici di Ragusa, nonché quello riconosciuto dall'UNESCO "Patrimonio dell'Umanità", ed inoltre appartengono al gruppo tipologico T3 "PALAZZI" ovvero tipologie immobiliari costituite da unità edilizie di particolare valenza architettonica e di pregio storicoculturale ad eccezione dell'unità immobiliare con ingresso al civico n°46 (DÉPENDANCE) che appartiene al gruppo tipologico T1 "EDILIZIA DI BASE" costituita da unità edilizie di base con permanenza, totale o prevalente dei caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione, che si presume intorno al 1800.

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

Disponibilità del bene: Libero da persone ma occupano da diversi beni mobili.

Oneri condominiali: non risulta essere costituito condominio nello stabile.

Prezzo base: €1.050.000,00 (Euro: Unmilionezerocinquantamila/00)

Offerta minima: €787.500,00 (Euro: Settecentoottantasettemilacinquecento / 00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: €5.000,00 (Euro: Cinquemila/00).

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

* * * *

LOTTO N.2

piena proprietà dell'immobile destinato a ristorante-pizzeria sito in Ragusa via

Mariannina Coffa nn.9 e 17 con laboratorio artigianale sito in via Mariannina Coffa n.21, censito al NCEU alla Sez. A del foglio 280 mappali 2303 sub 9, cat. D/8, e 2287 sub 1, cat. C/1.

Il Complesso immobiliare è costituito catastalmente da un locale adibito a "Ristorante-Pizzeria" tra piano terra e primo piano per una superficie di circa 340 mq. circa con ingresso dai civici 9 e 17 di Via Mariannina Coffa, e da un locale adibito a "Laboratorio Artigianale" a piano terra avente una superficie di circa 25 mq. con ingresso dal civico 21 di Via Mariannina Coffa.

L'unità immobiliare in oggetto risulta identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di RAGUSA al **Foglio n°280, (RISTORANTE PIZZERIA) Particella n°2303, Sub 9**, appartiene alla categoria catastale D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e (LABORATORIO ARTIGIANALE) **Particella n°2287, Sub 1**, appartiene alla categoria catastale C/1 "Negozi e botteghe".

NON esistono irregolarità urbanistiche.

Esistono le seguenti irregolarità catastali:

Nel "Laboratorio Artigianale" è stata modificata la suddivisione planimetrica dei locali rimuovendo tutte le partizioni interne, realizzando così un unico ambiente aperto alla clientela del Ristorante-Pizzeria denominata "Saletta 2", e realizzando un vano di comunicazione tra l'unità immobiliare e il Ristorante-Pizzeria. Inoltre è stata anche modificata la destinazione d'uso dell'immobile.

Le modifiche, che hanno comportato una diversa suddivisione planimetrica degli ambienti, sono state eseguite in virtù di un procedimento autorizzativo necessario per l'ottenimento di due pareri favorevoli: 1) Parere Favorevole dall'Azienda Sanitaria Provinciale di Ragusa - Dipartimento di Prevenzione Medica - Servizio Igiene Ambienti di Vita - Ufficio Igiene Edilizia di Ragusa (Parere Igienico Sanitario) - Prot. n°288 del 25/10/2011; 2) Parere Favorevole rilasciato dal Comune di Ragusa - Settore VI - Servizio Edilizia Privata Centri Storici - Autorizzazione Edilizia Prot. n°172 del 02/12/2011.

Pertanto, alla luce di quanto esposto in precedenza per eliminare la non rispondenza dei dati catastali allo stato di fatto, bisognerà effettuare presso l'Agenzia del Territorio della

Provincia di Ragusa: 1) una variazione della planimetria catastale; 2) una variazione della destinazione d'uso (l'unità immobiliare adibita a "Laboratorio" da C/1 "Negozzi e botteghe" dovrà diventare D/8 come l'unità immobiliare adibita a "Ristorante - Pizzeria" identificata al Foglio n°280 - Particella n°2303 - sub 9) o un accorpamento dell'unità immobiliare con quella che caratterizza il Ristorante -Pizzeria. L'iter progettuale è stato diverso; si sono presentati due progetti differenti uno riguardava il Ristorante-Pizzeria l'altro riguardava il Laboratorio.

RISTORANTE-PIZZERIA

L'edificio è stato ristrutturato giusta progetto approvato dalla Commissione per il risanamento dei Centri Storici del Comune di Ragusa con Autorizzazione n°229/2000/C.S. del 05/12/2000, prot. 1780/2000/U.C.S.

LABORATORIO ARTIGIANALE

L'edificio è stato ristrutturato giusta progetto approvato dalla Commissione per il risanamento dei Centri Storici del Comune di Ragusa con Autorizzazione n°195/2000/C.S. del 16/10/2000, prot. 1535/2000/U.C.S.

Successivamente veniva rilasciato Parere Favorevole dal Comune di Ragusa - Settore VI - Servizio Edilizia Privata Centri Storici con Autorizzazione Edilizia Prot. n°172 del 02/12/2011 per le modifiche, che hanno comportato una diversa suddivisione planimetrica degli ambienti del "laboratorio Artigianale" e una diversa destinazione d'uso.

RISTORANTE-PIZZERIA: Sussiste Autorizzazione all'agibilità dei locali n°114/2001 rilasciate dal Comune di Ragusa il 21/08/2001, prot. n°1576/2001/C.S.

LABORATORIO ARTIGIANALE: Sussiste Autorizzazione all'agibilità dei locali n°111/2001 rilasciate dal Comune di Ragusa il 27/07/2001, prot. n°1520/2001/C.S. Si evidenziano i seguenti **VINCOLI** e le seguenti **SERVITÙ ATTIVE e PASSIVE**:

IMPIANTO ELETTRICO

Allo stato attuale è presente un unico contatore ENEL che permette l'erogazione di energia elettrica ai due lotti.

La problematica può essere risolta effettuando delle modifiche all'impianto elettrico tali da poter installare un ulteriore contatore ENEL nel lotto n°1.

IMPIANTO IDRICO

Tutti gli elementi che caratterizzano l'impianto idrico possono essere così suddivisi:

A. "ELEMENTI IN COMUNE" tra i due lotti. A questo gruppo appartengono:

- la cisterna idrica interrata.
- i serbatoi idrici.
- le pompe sommerse.
- Il Locale Tecnico a servizio dell'impianto idrico.
- Tutte le tubazioni, le valvole e quant'altro caratterizza l'impianto idrico presente a monte delle valvole di regolazione denominate valvola 1, 2 e 3. Naturalmente questa parte dell'impianto crea servitù di passaggio.

B. "Proprietà del LOTTO 1": L'impianto idrico a valle della valvola di regolazione 1.

C. "Proprietà del LOTTO 2": L'impianto idrico a valle delle valvole di regolazione 2 e 3.

Al fine di ripartire le spese di gestione dell'impianto idrico in funzione dei consumi realmente utilizzati dalle varie utenze (lotto 1 e lotto 2), si prevede l'istallazione di: a) Un contatore di energia elettrica nel quadro comandi delle pompe sommerse.

b) Contatori volumetrici a valle delle valvole di regolazione 1, 2 e 3.

Ciò permetterà di suddividere le spese di gestione (Acqua ed energia elettrica utilizzata) in maniera proporzionale ai consumi idrici effettuati dalle varie utenze. Inoltre la cisterna interrata e il locale tecnico posso essere inglobate in un unico sub catastale scorporando questi dal sub a cui attualmente fanno parte. Quindi si potrebbe creare un nuovo sub che individua il locale tecnico e la cisterna con proprietà divisa al 50% tra i due lotti; ovvero il 50% di proprietà di questo nuovo sub apparterebbe al Lotto n°1 il restante 50% al Lotto n°2.

VINCOLO URBANISTICO

Gli immobili, oggetto di stima, ricadono all'interno della Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. "A" ovvero "Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940" e sono gravati dai vincoli del "Centro Città" e appartengono al Settore 6 - "San Giovanni" del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ragusa (Tavole emendate giusta Delibera Consiliare n°66 del 08/07/2010) alle Tav. n°33.6 e n°34.6.

Il contesto in cui sono inseriti gli immobili è caratterizzato da un sistema funzionale

prevalentemente destinato alla residenza (abitativa e produttiva) nel centro storico di primo periodo, Ragusa Ibla e Ragusa Superiore costituenti l'ambito individuato dalla legge speciale sui centri storici di Ragusa, nonché quello riconosciuto dall'UNESCO "Patrimonio dell'Umanità", ed inoltre appartengono al gruppo tipologico T3 "PALAZZI" ovvero tipologie immobiliari costituite da unità edilizie di particolare valenza architettonica e di pregio storicoculturale ad eccezione dell'unità immobiliare con ingresso al civico n°46 (DÉPENDANCE) che appartiene al gruppo tipologico T1 "EDILIZIA DI BASE" costituita da unità edilizie di base con permanenza, totale o prevalente dei caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione, che si presume intorno al 1800.

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: occupato da terzi in forza di contratto di affitto di azienda del 22.09.2011 opponibile alla procedura.

Oneri condominiali: non risulta essere costituito condominio nello stabile.

Prezzo base: €390.000,00 (Euro: Trecentonovantamila/00)

Offerta minima: €292.500,00 (Euro: Duecentonovantaduemilacinquecento/00)

pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso 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.

* * * *

L'udienza per l'esame delle offerte e per la 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.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:

- 1) 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);
- 2) 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);
- 3) 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;
- 4) 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 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente

ridotto;

5) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. In ogni caso si specifica sin d'ora che la presente vendita è soggetta ad imposta sul valore aggiunto;

6) 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;

7) 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;

8) 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 in 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 6 Febbraio 2023, giorno precedente a quello fissato per l'udienza, dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea le offerte di acquisto; qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.

* * * *

Trasmissione dell'offerta telematica.

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

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata

per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito.

* * * *

Soggetti legittimati a presentare l'offerta.

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

* * * *

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 la 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.335/2012 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:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, nonché la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio - ad esempio - nel caso in cui l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa;
- 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 (salva 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 IT47F0503617000 CC0001005905** tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 335/2012 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. 335/2012 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 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

* * * *

Svolgimento e partecipazione all'udienza di vendita.

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

* * * *

Deposito di una sola offerta ed assegnazione al creditore.

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

* * * *

Deposito di più offerte nel caso di vendita sincrona mista.

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di vendita sincrona mista: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE 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 espone, in quanto compatibili.

* * * *

Importo minimo 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.

* * * *

Oneri a carico dell'aggiudicatario: pagamento delle spese e termine entro cui versare il saldo prezzo.

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

* * * *

Informazioni per i potenziali offerenti.

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

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

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

- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it. (Astegiudiziarie Inlinea)

- Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

Inoltre presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

Ragusa, lì 24 Novembre 2022

Il professionista delegato.

Avv. Giovanni Gurrieri

