

Tribunale di Ragusa
Liquidazione Controllata RG N. 7-8/2025

Giudice: Dott. Claudio Maggioni
Liquidatore: Dott. Giuseppe Buscema

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, incaricato della vendita dei beni immobili di seguito indicati,

premessato che

è necessario porre in vendita i beni immobili ivi indicati e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno **11/11/2026 alle ore 11:00** procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita 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. Conseguentemente, 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.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO A

Nel Comune di Modica (RG)

Per la piena ed intera proprietà:

Fabbricato per attività agricole già destinato a struttura ricettiva, con terreno agricolo pertinenziale, sito in Contrada Zimmaro-Bellamagna. Il fabbricato, di circa mq 58 si compone di cucina/soggiorno, camera da letto e bagno, con finiture di pregio e stato manutentivo ordinario, pur con iniziali segni di incuria. Il lotto comprende anche il terreno individuato dalla particella 348.

Il compendio oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Modica:

- Foglio 166, particella 318, sub. 1, zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 128,00.

Il compendio oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa – Catasto dei *Terreni* del Comune di Modica:

- Foglio 166, particella 348, qualità orto irriguo, classe 2, superficie mq 1.881, Deduz. A1, R.D. € 87,43, R.A. € 22,34.

Disponibilità del bene: Libero

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato di cui alla particella 318 sub. 1 risulta realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica è stato reperito il fascicolo n. 5333. Risulta presentata C.I.L. prot. n. 69164 del 19/12/2012 per opere interne.

Risulta avviata pratica di agibilità con domanda prot. n. 59084 del 22/12/2015; l'Ufficio Urbanistica, con nota del 28/03/2017, ha attestato che la richiesta è da intendersi quale S.C.A. conforme alle norme di settore.

Risulta richiesta di autorizzazione allo scarico prot. n. 58651 del 18/12/2015, non esitata.

Nel fascicolo è stata reperita A.P.E. (scaduta) con classe energetica D.

Nelle previsioni del vigente P.R.G. di Modica il terreno è ricompreso in zona E1 - Agricola normale. Le particelle 318/1 e 348 non risultano interessate dai vincoli paesaggistici ex art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004 indicati dal CTU per le particelle poste più a sud.

Si precisa che al momento del rilascio l'immobile usufruiva di impianto fotovoltaico e impianto di climatizzazione, non presenti al momento dell'accesso giudiziario;

Si segnala che la classificazione catastale delle particelle dei terreni e del fabbricato non corrisponde allo stato di fatto rilevato. Si rimanda alla perizia per una stima dei costi di regolarizzazione catastale/urbanistica, per l'originario lotto peritale..

Laddove emerga la presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 56.464,50

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

Regime fiscale: Vendita fuori campo IVA, soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO B

Nel Comune di Modica (RG)

Per la piena ed intera proprietà:

Fabbricato ad uso abitativo e fabbricato strumentale agricolo già destinato a struttura ricettiva, sito in Contrada Zimmaro-Bellamagna, composto da porzione abitativa e fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola. Il fabbricato, esteso per circa mq 190 è composto da ampia cucina con bagno e ripostiglio, soggiorno, tre camere da letto ciascuna dotata di W.C. e deposito, con ampia pertinenza esterna, cortile, aree a verde, due tettoie e piscina prefabbricata fuori suolo

Il compendio oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Modica:

- Foglio 166, particella 302, sub. 1, Zona cens. 1, categoria A/7, classe 2, superf.cat. 161 mq., consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29
- Foglio 166, particella 302, sub. 2, Zona cens. 1, categoria D/10, rendita € 184,00.

Disponibilità del bene: Libero

Situazione urbanistica e catastale:

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica è stato reperito il fascicolo n. 5333. Il fabbricato, secondo quanto emerso dalla perizia dovrebbe essere antecedente al 1° settembre 1967.

Risultano autorizzazione n. 141 del 07/07/1995 in variante alle autorizzazioni n. 292 del 18/12/1993 e n. 211 del 17/12/1994, nonché C.I.L. prot. n. 69164 del 19/12/2012 per opere interne.

Risulta avviata pratica di agibilità con domanda prot. n. 59092 del 22/12/2015; l'Ufficio Urbanistica, con nota del 28/03/2017, ha attestato che la richiesta è da intendersi quale S.C.A. conforme alle norme di settore.

Risulta richiesta di autorizzazione allo scarico prot. n. 58651 del 18/12/2015, non esitata.

Nel fascicolo è stata reperita A.P.E. con classe energetica B, valida fino al 31/11/2025;

Si precisa che al momento del rilascio l'immobile usufruiva di impianto fotovoltaico e impianto di climatizzazione, non presenti al momento dell'accesso giudiziario.

È presente una tettoia di circa mq 20, priva di titolo autorizzativo e ritenuta non sanabile perché ricadente nella fascia vincolata ex art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004. Gli oneri, gli adempimenti e le conseguenze derivanti da tale situazione resteranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

È presente altresì una seconda tettoia di circa mq 48, aperta su tutti i lati, ritenuta regolare in perizia.

Si segnala che la classificazione catastale del fabbricato non corrisponde allo stato di fatto rilevato.

Costi di regolarizzazione/demolizione in perizia

Laddove emerga la presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 243.750,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

Regime fiscale: Vendita fuori campo IVA, soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO C

Nel Comune di Ispica (RG)

Per la piena ed intera proprietà:

Capannone produttivo/artigianale sito in Contrada Santa Maria del Focallo, L'immobile è costituito da capannone a piano terra con zona lavorazione di circa mq 550, zona uffici di circa mq 86, tettoia aperta su tre lati di circa mq 217 e area scoperta;

Il compendio oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Ispica:

- Foglio 70, particella 289, sub. 1, categoria D/8, rendita € 5.160,00;

Disponibilità del bene:

occupato con contratto non opponibile alla procedura

Situazione urbanistica e catastale:

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Ispica il terreno ricade in zona E4 - Usi agricoli in ambiti di salvaguardia.

La particella ricade interamente nel vincolo paesaggistico ex art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004, relativo alla fascia di ml 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Risultano concessione edilizia n. 592 del 16/06/1987, concessione edilizia in variante n. 853 del 02/06/1988 e concessione edilizia in sanatoria n. 376 indicata in CTU come rilasciata il 15/10/2003 e trascritta il 07/11/2003 ai nn. 17468/13465.

Risulta presentata S.C.A. prot. n. 742 del 09/01/2024; a seguito di richiesta comunale di integrazione prot. n. 1610 del 16/01/2024, il professionista incaricato ha trasmesso documentazione integrativa con PEC del 24/02/2024.

È presente A.P.E. classe G, valida fino al 05/09/2033.

È presente casotto privo di titolo autorizzativo di circa mq 12, ricadente in area vincolata e ritenuto non sanabile dal CTU, da demolire con riallocazione degli impianti. È presente pozzo ritenuto non autorizzato, da regolarizzare presso il Genio Civile di Ragusa. Costi di regolarizzazione complessivi € 4.750,00.

Laddove emerga la presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 603.200,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

Regime fiscale: Vendita fuori campo IVA, soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO E

Nel Comune di Modica (RG)

Per la piena ed intera proprietà:

Terreni agricoli siti in Contrada Zimmaro-Bellamagna. I terreni comprendono aree a seminativo irriguo, serre, tunnel e porzioni con ulivi, secondo lo stato dei luoghi rilevato dal CTU.

Il compendio oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa – Catasto dei *Terreni* del Comune di Modica:

- Foglio 166, particella 347, porzione AA seminativo, classe 4, superficie mq 26.246, R.D. € 67,77, R.A. € 27,11; porzione AB pascolo, classe 1, superficie mq 2.977, R.D. € 3,84, R.A. € 1,54;
- Foglio 166, particella 349 porzione AA:, qualità bosco misto, classe U, superficie mq 1.319, R.D. € 1,23, R.A. € 0,34; porzione AB, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 3.938, R.D. € 14,24, R.A. € 9,15; porzione AC, qualità incolto prod., classe 1, superficie mq 67, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01; porzione AD, qualità orto irriguo, classe 2, superficie mq 21.830, R.D. € 1.183,00, R.A. € 259,31
- Foglio 166, particella 350, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 1.746, R.D. € 6,31, R.A. € 4,06.

Disponibilità del bene:

occupato con contratto non opponibile alla procedura

Situazione urbanistica e catastale:

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Modica i terreni ricadono in zona E1 - Agricola normale.

Le particelle 349 e 350 ricadono quasi interamente nel vincolo paesaggistico ex art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004, relativo alla fascia di ml 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua. La particella 347, non risulta interessata da tale vincolo.

Si segnala che la classificazione catastale non corrisponde alla realtà rilevata: la particella 347, catastalmente seminativo/pascolo, è in realtà seminativo irriguo; le particelle 349 e 350, allibrate come uliveto, sono in realtà rispettivamente serre e seminativo irriguo con marginale presenza di ulivi. All'interno della particella 350 è inoltre presente casotto abusivo e non accatastato di circa mq 12, destinato ad impianti di fertirrigazione, con copertura in lastre di eternit: non sanabile perché ricadente in area vincolata ex art. 142 D.Lgs. 42/2004 e pertanto si prevede demolizione e ricostruzione in sito non vincolato.

Per ogni informazione concernente le modalità di approvvigionamento idrico, l'eventuale presenza di impianti a servizio del fondo, la relativa autonomia funzionale ed eventuali servitù, si rinvia integralmente alla perizia di stima depositata agli atti della procedura.

Per C.D.U., regolarizzazioni, demolizione/ricostruzione e oneri tecnici si rinvia alla perizia di stima; gli oneri resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti di legge.

Laddove emerga la presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 379.588,50

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

Regime fiscale: Vendita fuori campo IVA, soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO F

Nel Comune di Modica (RG)

Per la piena ed intera proprietà:

Terreno agricolo sito in Contrada Zimmaro-Bellamagna. Il terreno, pressoché pianeggiante, è investito a serre-tunnel con strutture portanti in archi metallici e copertura in film plastico flessibile, con pacciamatura e irrigazione a goccia sotto telo.

Il compendio oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa – Catasto dei *Terreni* del Comune di Modica:

- Foglio 166, particella 95, qualità orto irriguo, classe 2, superficie mq 23.310, Deduz. A1, R.D. € 1.083,47, R.A. € 276,89.

Disponibilità del bene: Occupato con contratto non opponibile alla procedura

Situazione urbanistica e catastale:

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Modica il terreno ricade in zona E1 - Agricola normale.

Si segnala in perizia che la classificazione catastale a orto irriguo non corrisponde alla realtà rilevata, essendo il terreno investito a serre-tunnel.

Per ogni informazione concernente le modalità di approvvigionamento idrico, l'eventuale presenza di impianti a servizio del fondo, la relativa autonomia funzionale ed eventuali servitù, si rinvia integralmente alla perizia di stima depositata agli atti della procedura.

Laddove emerga la presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 249.895,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

Regime fiscale: Vendita fuori campo IVA, soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO G

Nel Comune di Modica (RG)

Per la piena ed intera proprietà:

Terreni agricoli siti in Contrada Zimmaro-Bellamagna. I terreni sono investiti a serre e tunnel, con presenza di filari di ulivi lungo i confini e pozzo trivellato sulla particella 345.

Il compendio oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa – Catasto dei *Terreni* del Comune di Modica:

- Foglio 166, particella 344, porzione AA orto irriguo, classe 2, superficie mq 10.641, R.D. € 577,04, R.A. € 126,40; porzione AB uliveto, classe 2, superficie mq 1.653, R.D. € 5,98, R.A. € 3,84;
- Foglio 166, particella 345, porzione AA orto irriguo, classe 2, superficie mq 27.727, R.D. € 1.503,58, R.A. € 329,36; porzione AB uliveto, classe 2, superficie mq 7.222, R.D. € 26,11, R.A. € 16,78.

Disponibilità del bene: Occupato con contratto non opponibile alla procedura

Situazione urbanistica e catastale:

Nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Modica i terreni ricadono in zona E1 - Agricola normale.

Le particelle 344 e 345, ricadono quasi interamente nel vincolo paesaggistico ex art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004, con esclusione di una minima porzione a nord-ovest indicata in CTU.

Si segnala che la classificazione catastale delle porzioni a orto irriguo non corrisponde alla realtà rilevata, essendo presenti serre e tunnel.

Sulla particella 345 è presente pozzo trivellato regolarmente denunciato al Genio Civile di Ragusa; per il quale è stato rilasciato in data 24/06/1981 certificato n. 3737 e successiva concessione di attingimento n. 844 del 06/04/1993; da diverso tempo tuttavia il canone annuale di rinnovo non risulta versato.

Per C.D.U., regolarizzazioni e ogni ulteriore onere si rinvia alla perizia.

Laddove emerga la presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 445.206,00

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

Regime fiscale: Vendita fuori campo IVA, soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it>. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it

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.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il Soggetto Specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, 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, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 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;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A. e/o, se necessario, verbale dell'Assemblea dei soci);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile per l'acquisto in comproprietà (con indicazione delle relative quote) rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 7-8/2025 lotto __, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente e secondo la tempistica sopra indicati, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che, nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 11/11/2026 al 18/11/2026, e terminerà alle ore 11:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità 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 il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 90 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. 7-8/2025 lotto __, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec giuseppe.buscema@pec.odcecragusa.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice competente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile (ove non a carico della procedura).

3. PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissivo il nominativo del soggetto coinvolto nella presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

A cura della procedura il presente avviso - omissivo il nominativo del soggetto coinvolto nella presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it

4. VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 03/09/2026

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.