

TRIBUNALE DI RAGUSA**Concordato Semplificato n. 1/2023 R.P.C.****Giudice Relatore: dott. Giovanni Giampiccolo****Liquidatore: Avv. Riccardo Schininà****Avviso di vendita sincrona a partecipazione telematica,
mediante procedura competitiva ex art. 216 CCI**

Il sottoscritto Avv. Riccardo Schininà (C.F.: SCHRCR86L05H163C) nominato liquidatore con Decreto di omologazione del Concordato Semplificato reso dal Tribunale di Ragusa nel procedimento n. 1/2023 R.P.C.

AVVISA

Che il giorno 25.06.2025 alle ore 12:00, presso il proprio studio sito in Ragusa, C.so Vittorio Veneto n. 165, svolgerà la **vendita telematica sincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente complesso aziendale, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza tecnica d'ufficio dell'Ingegnere Giovanni Salafia, da intendersi qui come integralmente trascritta e contenente ogni più ampio approfondimento nonché precisazione, nel rispetto del decreto di nomina e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

**INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE COSTITUTO DA BENI IMMOBILI
E BENI MOBILI IN VENDITA****IMMOBILE 1:**

Diritto di proprietà 1/1 di fabbricato con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione ricettiva di agriturismo e rispettivo cortile, ubicato nella zona di Frigintini (Modica), C. da Gisirota e, precisamente, in via Vanella nn. 179 e 199. L'immobile appartiene a un corpo di fabbrica realizzato intorno agli anni '20 e ricade in zona E5 del PRG del Comune di Modica la cui area è vincolata secondo la lettera D del D. Lgs. 42/2004 e ricade nell'area di interesse comunitario S.I.C. denominata "Tellesimo" con codice ITA090018. Una porzione dell'immobile è stata ampliata abusivamente nel 1970 e successivamente regolarizzata con concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 18.01.2007. L'immobile ha dimensioni in pianta di circa 23,00 mt per 13,00. L'impronta lorda in pianta del corpo di fabbrica è di circa 241 mq e quella netta di circa 195 mq. La struttura portante è in muratura con tamponature perimetrali di oltre 60 cm. La copertura è realizzata in legno con tegole tipo coppo siciliano a due falde. L'immobile presenta laboratori di preparazione cibi cotti e crudi, bagni, locali per la vendita dei prodotti agricoli e sala di ristorazione.

Il fabbricato è identificato in catasto fabbricati del Comune di Modica al foglio 210 particella 112 subalterno 3, rendita € 536,00 con la categoria D10. Il cortile è identificato in catasto terreni del Comune di Modica al foglio 210 particella 98 con la qualità di seminativo arborato. La rendita dominicale del cortile è € 1,14 mentre la rendita agraria è di € 0,45.

Valore di Stima: € 145.000,00

IMMOBILE 2:

Diritto di proprietà 1/1 di un fabbricato con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione allevamento di animali e terreno agricolo su cui ricade un pozzo trivellato, ubicati nella zona di Frigintini (Modica), C. da Gisirotta e, precisamente, Via Vanella n. 179.

L'intero immobile 2 ricade in zona E5 del PRG del comune di Modica e l'area è vincolata secondo la lettera "D" del D. Lgs. n. 42 del 2004. La stessa area ricade nell'area di interesse comunitario S.I.C. denominata "Tellesimo" con codice di sito ITA090018. L'immobile è costituito da cinque corpi di fabbrica con funzioni produttive connesse ad attività agricola e da due appezzamenti di terreno agricolo di 22078 mq complessivi. Le superfici rispettive sono di 748 mq coperti + 60 mq tettoia (corpo A – Stalla), 255 mq (corpo B – Deposito + Ufficio), 174 mq (corpo C – Ricovero per animali), 568 mq (corpo D – Ricovero per animali parzialmente scoperto), Piano interrato sotto il corpo A da 90 mq lordi (corpo E – piano interrato) per un totale di 1571 mq di consistenza di superficie coperta, 324 mq di superficie coperta da tettoia, 2700 mq di piazzale distribuita su unico livello. Il Corpo A è costituito da un unico vano con tettoie esterne in acciaio; il Corpo B è costituito da quattro distinti vani collegati internamente e da un ufficio; il Corpo C è costituito da un unico vano con tamponature a mezza altezza e annessi tettoia e box; il Corpo D presenta diversi vani di ridotte dimensioni e il Corpo C è costituito da un unico vano seminterrato ubicato sotto il Corpo A. Il fabbricato è identificato in catasto fabbricati del Comune di Modica al foglio 210 particella 112 subalterno 4 con la categoria D10. Il terreno è presente in catasto terreni del Comune di Modica al foglio 210, particella 102 qualità uliveto per 300 mq, vigneto per 200 mq, pascolo per 200 mq e pascolo arborato per 250 mq. L'appezzamento adiacente su cui ricade il pozzo trivellato, è presente in catasto terreni del Comune di Modica al foglio 210 particella 128 qualità seminativo arborato per 20.128 mq e uliveto per 1000 mq. In totale il terreno compreso nell'immobile 2 è pari a 22.078 mq.

Valore di Stima: € 532.000,00

IMMOBILE 3:

Diritto di proprietà 1/1 di appartamento economico e autonomo per civile abitazione al piano terra, ubicato in zona Frigintini (Modica), C. da Gisirota, Via Vanella n. 199.

L'immobile ricade in zona E5 del PRG del comune di Modica e l'area è vincolata secondo la lettera "D" del D. Lgs. n. 42 del 2004 e la stessa area ricade nell'area di interesse comunitario S.I.C. denominata "Tellesimo" con codice di sito ITA090018.

L'immobile, realizzato intorno agli anni '20, è stata ampliata abusivamente nel 1970 e successivamente regolarizzata con concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 18.01.2007. Allo stato attuale nell'appartamento è presente una lieve difformità degli spazi interni costituita dalla realizzazione della chiusura di un angolo di uno dei vani principali al fine di ricavare un ripostiglio.

L'immobile è interamente distribuito su unico livello. La copertura dell'edificio è costituita da una struttura tradizionale in legno e sovrastante tegole a coppo siciliano. L'impronta lorda in pianta è di circa 90 mq e quella netta di circa 68 mq. L'altezza dei vani è pari a 2,65 mt. L'accesso all'appartamento residenziale avviene attraverso un cortile interno in comune con i corpi di fabbrica di cui all'immobile 2.

L'immobile è presente in catasto fabbricati del Comune di Modica al foglio 210 particella 112 subalterno 2 con la categoria A4, abitazione di tipo popolare, di 88 mq di consistenza, superficie catastale di 88 mq, rendita € 101,23.

Valore di Stima: € 37.000,00

IMMOBILE 4

Diritto di proprietà 1/1 di fabbricati con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione allevamento di conigli e terreno agricolo, ubicati in zona Frigintini (Modica), C. da Gisirota. L'immobile è costituito da quattro corpi di fabbrica (836 mq corpo A, 836 mq corpo B, 836 mq corpo C e 64 mq corpo D di superficie coperta da per un totale di 2572 mq). Annesso all'immobile vi è un ampio spazio aperto di mq 6136. Appartengono all'immobile 4 due particelle di terreno limitrofe alla struttura, una vasca per il letame in calcestruzzo con funzione di concimaia, un bilico di pesatura per autocarri e una riserva idrica con elettropompa. La struttura portante dell'edificio è in acciaio su basamento in calcestruzzo e tamponature interne ed esterne con pannelli a sandwich acciaio-poliuretano.

Il fabbricato è identificato in catasto fabbricati del Comune di Modica al foglio 210

particella 143 subalterno 1 con la categoria D10. Le particelle di terreno agricolo sono identificate in catasto terreni al foglio 210 particella 137 qualità seminativo arborato di 150 mq e particella 140, qualità seminativo arborato per 1133 mq e uliveto per 5342 mq.

Valore di Stima: € 724.909,75

IMMOBILE 5:

Diritto di proprietà 1/1 di un villino rurale economico e autonomo per civile abitazione al piano terra, ubicato in zona Frigintini (Modica), via Calanchi 163.

L'immobile ha dimensioni in pianta irregolare di circa 13,00 mt per 17,00 mt incluso lo spessore dell'involucro edilizio esterno costituito da muratura di grossa pezzatura abbastanza regolare. La copertura a tetto in legno e tegole tipo coppo siciliano a più falde. La sua impronta lorda in pianta è di circa 137 mq e netta di circa 100 mq. L'altezza dei vani è pari a 2,85 mt. L'immobile ha tre pertinenze rispettivamente di mq 67 parzialmente coperti da tettoia, di mq 129 con alberi di alto fusto e privi sul lato est di recinzione col confinante, di mq 37 scoperti.

L'unità immobiliare si estende su un unico livello ed è costituita da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e camere da letto

L'immobile è identificato in catasto fabbricati al foglio 9 particella 417 subalterno 1, categoria A2, abitazione civile, di 137 mq di consistenza, superficie catastale di 137 mq, rendita € 387,34.

Valore di Stima: € 122.000,00

IMMOBILE 6:

Diritto di proprietà 1/1 di appezzamenti di terreno di diversa metratura per un totale complessivo di 118.950 mq. Si elencano di seguito le particelle e le relative porzioni:

1. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 106, porzione AA, qualità seminativo;
2. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 106, porzione AC, qualità uliveto;
3. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 106, porzione AC, qualità pascolo arborato i;
4. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 106, porzione AB, qualità vigneto;
5. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 133, porzione AA, qualità uliveto;
6. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al

- foglio 210, particella 133, porzione AB, qualità pascolo arborato;
7. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 135, qualità seminativo arborato;
 8. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 138, qualità uliveto;
 9. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 32, porzione AA, qualità;
 10. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 32, porzione AB, qualità pascolo arborato;
 11. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 75, porzione AA, qualità;
 12. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 75, porzione AC, qualità uliveto;
 13. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 75, porzione AD, qualità pascolo arborato;
 14. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 75, porzione AB, qualità vigneto;
 15. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 78, porzione AA, qualità seminativo;
 16. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 78, porzione AC, qualità seminativo;
 17. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 78, porzione AD, qualità pascolo arborato;
 18. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 78, porzione AB, qualità vigneto;
 19. Terreno in c. da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 79, qualità pascolo arborato;

Valore di Stima: € 408.854,25

IMMOBILE 7:

Diritto di proprietà 1/1 di terreno agricolo di circa 50.942 metri quadrati, ubicato in zona Frigintini (Modica), C. da Gisirotta.

L'immobile è costituito da un'unica particella di terreno agricolo su cui sono realizzati circa 6.500 mq dotato di serre con struttura tubolare in acciaio zincato destinate all'agricoltura. Le serre sono prive di film di copertura in PE e sono state realizzate come ricovero per l'elicoltura ossia per la coltivazione di chioccioline.

Il suindicato terreno è identificato in catasto terreni del Comune di Modica al foglio n. 210, Particella n. 93 qualità seminativo arborato.

Valore di Stima: € 166.000,00

L'azienda agricola è parzialmente attiva e dispone di una struttura ricettiva conosciuta come "Fattoria Didattica". Questa struttura è dotata di una cucina completa di tutte le attrezzature e delle stoviglie necessarie, oltre a locali arredati destinati all'ospitalità. Queste attrezzature sono in condizioni di funzionalità eccellenti e perfettamente utilizzabili. Il valore complessivo assegnato a tali attrezzature è di € **513.650,00** di cui €. 6.800,00 per Titoli Agea. La maggior parte delle attrezzature è stata acquistata nel periodo compreso tra il 2009 e il 2016. Il valore netto contabile delle attrezzature degli impianti e in generale di tutti i benimobili presenti nell'azienda agricola riportato nel libro cespiti ammonta a € 531.287,28.

Si comunicano, di seguito, il prezzo posto a base d'asta per l'acquisto del predetto complesso aziendale comprensivo dei suindicati beni mobili:

Complesso Aziendale (Lotto Unico)

- **prezzo base: € 2.391.096,14**
- **cauzione: 10% del prezzo offerto**
- **rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

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

AVVERTENZE GENERALI

- La vendita si intende forzata ed è disposta per i beni visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti;
- 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. 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, 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;

- L'azienda viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura unitamente alla cancellazione della trascrizione del provvedimento che ha disposto l'apertura della presente procedura;
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Liquidatore procederà alla liberazione dell'azienda ove essa sia occupata dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità indicata, **entro le ore 13:00 del giorno 24.06.2025 antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita. 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.**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda dell'azienda in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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, 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- 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 indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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;
- i numeri o altri dati identificativi degli immobili;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120

giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente dovrà versare anticipatamente, 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 "Concordato Semplificato n. 1/2023 R.P.C."

- IBAN:IT 15C0538717000000004256733 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Concordato Semplificato n. 1/2023 R.P.C.", versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro 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 intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere 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, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché

completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 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 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 dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto 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*.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.
- Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito

www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il G.D. con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate

scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.D., sono eseguite dal Liquidatore presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Liquidatore, Avv. Riccardo Schinina (C.F.: SCHRCR86L05H163C), con studio in Ragusa, C.so Vittorio Veneto n. 165 (E-mail: r.schinina@schinina.com; pec: riccardo.schinina@avvragusa.legalmail.it; Tel.: 0932686047).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.D.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.giustizia.catania.it;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.tribunaleragusa.it;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.corteappellocatania.it;
- periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" in versione digitale;
- pubblicazione di un annuncio sulla "vetrina immobiliare permanente" presente sul sito "Reteaste.it";

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ragusa, 11.04.2025

Il Liquidatore