

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.**

(primo esperimento)

La sottoscritta Dott.ssa Antonella Galfo, C.F. GLFN71H53H163U, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonio Pianoforte ex art. 591 bis c.p.c. in data 17 ottobre 2025, nel procedimento esecutivo n. 129/2023 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c., nonché custode

AVVISA

che il giorno **30 gennaio 2026 alle ore 11:00 per il lotto uno, alle ore 11,30 per il lotto due, alle ore 12,00 per il lotto tre, con apertura delle buste cartacee alle ore 11,00**, presso il proprio studio sito a Modica (RG) Corso Umberto I, n. 296, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà **all'apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

Lotto uno) – Piena proprietà di terreno agricolo di forma trapezoidale privo di manufatti della superficie catastale di ha 1.20.40 (12.040 mq) di qualità seminativo arborato, sito nel territorio del Comune di Modica (RG), in contrada Aurnia Brizza, identificato al N.C.T. del Comune di Modica al foglio 147 particella 106, qualità seminativo arborato, classe 2, RD € 93,27 e RA € 49,75.

Situazione urbanistica e catastale

Come accertato dal perito estimatore “l'immobile è privo di manufatti e la cubatura edilizia del terreno risulta essere libera. In merito alla potenzialità edificatoria del bene, l'area ricade in zona denominata “E 1 – Agricola normale” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Modica”.

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 dalla figlia dei debitori eseguiti in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici con decorrenza 03.01.2022 (data anteriore al pignoramento del 15.06.2023) con scadenza 31.12.2036 registrato telematicamente in data 20.03.2023 al n. 569 serie 3T ma non trascritto, si è in attesa di decisione del Giudice circa l'opponibilità alla procedura.

Oneri condominiali: nessuno;

Prezzo base: € 35.500,00 (Euro trentacinquemilacinquecento/00);

Offerta minima: € 26.625,00 (Euro ventiseimilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

Codice IBAN procedura: IT09Y 05036 84480 CC0181160110 acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia Agenzia di Modica Corso Umberto.

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

Lotto due) – Piena proprietà di terreno agricolo privo di manufatti, di forma irregolare, della superficie catastale di ha 1.17.60 (11.760 mq) di qualità, in parte, seminativo arborato (7.760 mq) e, in parte, pascolo arborato (4.000 mq) sito nel territorio del Comune di Modica (RG), in contrada Aurnia Brizza, identificato al N.C.T. del Comune di Modica al foglio 147 particella 57, Porz. AA di ha 0.77.60, qualità seminativo arborato di classe 3, RD € 46,09, RA € 22,04, Porz. AB di ha 0.40.00, qualità pascolo arborato di classe U, RD € 12,39, RA € 8,26.

Situazione urbanistica e catastale

Come accertato dal perito estimatore “sul terreno è stata trascritta in data 10/06/1992 una servitù da metanodotto a favore di SNAM S.p.A. che, per quello che è stato possibile accertare sui luoghi, non è tracciata. In merito alla potenzialità edificatoria del bene, l'area ricade in zona denominata “E 1 – Agricola normale” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Modica.”

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o 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 dalla figlia dei debitori eseguiti in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici con decorrenza 03.01.2022 (data anteriore al pignoramento del 15.06.2023)

con scadenza 31.12.2036 registrato telematicamente in data 20.03.2023 al n. 569 serie 3T ma non trascritto, si è in attesa di decisione del Giudice circa l'opponibilità alla procedura.

Oneri condominiali: nessuno;

Prezzo base: € 21.600,00 (Euro ventunomilaseicento/00);

Offerta minima: € 16.200,00 (Euro sedicimiladuecento/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

Codice IBAN procedura: IT09Y 05036 84480 CC0181160110 acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia Agenzia di Modica Corso Umberto.

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

Lotto tre) – Piena proprietà di villino di civile abitazione sito a Modica (RG) in C.da Aurnia Brizza a piano terra di circa 98 mq lordi (5,5 vani) con terrazza chiusa in struttura precaria di circa 37 mq, garage posto al piano seminterrato di 36 mq lordi, banchina e balconi perimetrali per una superficie di circa 86 mq, area esterna di pertinenza di 807 mq inclusa la superficie occupata dal fabbricato e terreno agricolo circostante, della superficie catastale di 9.197 mq. Il fabbricato risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Modica, al foglio 154 particella 100 subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 31 mq, superficie catastale 38 mq, RC € 35,22 e al foglio 154 particella 100 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, totale 136 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq, RC € 355,06. Il terreno risulta censito nel N.C.T. del Comune di Modica, al foglio 154 particella 99, qualità pascolo arborato, classe U, di ha 0.91.97 (9.197 mq), RD € 28,50, RA € 19,00.

Situazione urbanistica e catastale

Come accertato dal perito estimatore “risultano rilasciati dal Comune di Modica i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 207 del 24/05/1990, protocollo n. 473/OR a edificare un fabbricato con destinazione d'uso a parcheggio del piano cantinato e ad abitazione del piano terra e piano primo, per la volumetria autorizzata di mc 291;
- Concessione edilizia in variante n. 340 del 24/09/1991, protocollo n. 801/OR a edificare un fabbricato con destinazione d'uso a garage del piano cantinato, ad abitazione del piano terra con copertura a tetto, per la volumetria autorizzata di mc 299,94.

Dal confronto tra gli elaborati planimetrici parte integrante della concessione edilizia e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità da ritenersi sanabili:

- ampliamento del vano cucina, senza aumento della volumetria, con eliminazione del ripostiglio e ridefinizione del disimpegno della zona notte, le cui superfici vengono inglobate alla cucina;
- recupero ai fini abitativi con chiusura in struttura precaria della terrazza posta sul retro del fabbricato, sopra il vano garage;
- aumento della superficie dei balconi in modo da cingere il fabbricato da tre lati senza interruzione di continuità;
- realizzazione di una finestrella nel garage seminterrato”.

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: il villino è occupato dalla figlia dei debitori esecutati ed è in corso la stipula di un precario oneroso, risolutivamente condizionato all’eventuale aggiudicazione del bene, il terreno è occupato dall’altra figlia dei debitori esecutati in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici con decorrenza 03.01.2022 (data anteriore al pignoramento del 15.06.2023) con scadenza 31.12.2036 registrato telematicamente in data 20.03.2023 al n. 569 serie 3T ma non trascritto, si è in attesa di decisione del Giudice circa l’opponibilità alla procedura.

Oneri condominiali: nessuno;

Prezzo base: € 203.400,00 (Euro duecentotremilaquattrocento/00);

Offerta minima: € 152.550,00 (Euro centocinquantaduemilacinquecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00.

Codice IBAN procedura: IT09Y 05036 84480 CC0181160110 acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia Agenzia di Modica Corso Umberto.

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

CONTENUTO DELL’AVVISO DI VENDITA

L’udienza per l’esame delle offerte e per l’eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica** www.spazioaste.it collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista

con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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^a comma e 40, 6^a comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2 c.p.c.;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli

interessati allo stesso delegato e custode giudiziario

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea, 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, 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 di 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 identificati del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero 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 a "Proc. Esecutiva n. 129/2023 R.G.E.", per un importo pari al 10% 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 telefonica mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es. l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano 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 informatici automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici 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 informatici del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 129/2023 R.G.E. versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento bolli digitali”.

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta 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. 129/2023 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 ¼ 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 PIU' OFFERTE

- In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

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

IMPORTO MINIMO DEI RILANCI

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. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese

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

ATTUAZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE

E' onere dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 c.p.c. specificare per iscritto (dichiarandolo a verbale o formulando apposita istanza indirizzata al professionista delegato) già in sede di aggiudicazione e comunque entro il termine previsto per il saldo prezzo se l'ingiunzione di liberazione, che sarà contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà essere attuata dal custode.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il custode e professionista delegato Dott.ssa Antonella Galfo con studio a Modica in Corso Umberto I, n. 296 tel. 0932/946863 - cell.: 3384071361 e-mail: antonellagalfo@gmail.com, PEC: antonella.galfo@pec.odcecragusa.it, **(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 9,00 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 02 800.300.22.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarie Inlinea)
- E-mail 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 tematica.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'integrale bando di vendita oltre alla relazione di stima i quali sono consultabili sui siti www.astegiudiziare.it, www.astalegale.net, www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.immobiliare.it, www.tribunaleragusa.it, www.giustizia.catania.it, www.corteappellocatania.it, oltre che sull'APP dedicata "Aste Giudiziarie".

L'annuncio di vendita è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it.

L'annuncio di vendita è altresì pubblicato sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale, in versione digitale, sulla "vetrina immobiliare permanente" presente sul sito "Reteaste.tv" e sul newspaper digitale di Astalegale.net.

Ragusa, 13 novembre 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Antonella Galfo

