

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista

La sottoscritta Avv. Teresa Marletta (C.F.: MRLTRS62M56H163D), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. in data 17.9.2025 nel procedimento esecutivo n. 130/2024 R.G.E. a norma dell'art.490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 aprile 2026** alle ore 17.00 presso il proprio studio sito in Ragusa, nella via Ecce Homo n.183, 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 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.**LOTTO UNICO**

Diritto di proprietà 1/1 su un fabbricato residenziale ad uso abitativo, garage di pertinenza e stacco di terra, siti a Modica in c/da Cozzo Freddo, in zona agricola "E/1" del vigente P.R.G, lungo la strada comunale Cozzo Bianco Cruscià snc. Il Fabbricato ha una superficie commerciale complessiva di mq 238,90, compresa la quota delle pertinenze, ed una composizione interna sviluppata su due livelli, collegati internamente da una scala, e destinati, rispettivamente, a zona giorno per il piano terra con n. 2 vani oltre accessori, ed a zona notte per il piano primo con n. 3 vani oltre accessori. Il vano adibito a garage, posto lateralmente all'abitazione, ha una superficie utile di 21,00 mq.

La struttura portante del fabbricato adibito ad abitazione è in muratura di pietra locale a spacco, mentre il vano garage è in blocchi di tufo; i solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento con pignatte di alleggerimento, il manto di copertura è di tegole tipo coppo siciliano; i prospetti risultano finiti ad intonaco, con esclusione del prospetto principale ove è visibile l'apparecchiatura muraria portante. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, le pareti risultano intonacate al civile, gli infissi esterni e le porte sono in legno; gli impianti tecnologici del tipo sottotraccia. Sul prospetto principale dell'abitazione insiste una veranda, della superficie coperta di mq 14,95, composta da due pilastri in muratura e soprastante solaio di copertura in calcestruzzo il cui piano di estradosso funge da balcone per i vani del piano primo. Il fabbricato presenta mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di manutenzione volti al rifacimento dei

predetti impianti obsoleti e delle finiture sia interne che esterne. Lo stacco di terreno, della superficie catastale di mq 7.230, è prospiciente la strada comunale Cozzo Bianco Cruscià, risulta diviso in due parti dalla stradella di accesso che si diparte dalla detta strada comunale. Il terreno componente parimenti il lotto in parola, è delimitato lungo il confine da muri a secco di pietra locale, ha andamento pressoché pianeggiante, si presenta prevalentemente scoperto, ad eccezione del confine ovest e nord ove sono presenti, rispettivamente, degli alberi di carrubo ed ulivo. In relazione alla tessitura e struttura di tipo argillosa, il terreno si presta alla coltivazione di colture erbacee di pieno campo (fieno, grano etc.), anche se la ridotta estensione non rende sostenibile, dal punto di vista economico, l'esercizio diretto della attività di coltivazione. Il Comune di appartenenza: l'immobile è ubicato a Modica, città della provincia di Ragusa, che nel 2002 è stata inclusa, insieme con il Val di Noto, nella lista dei Patrimoni dell'Umanità dell'Unesco per il suo centro storico ricco di architetture barocche. Il Comune si contraddistingue anche per il paesaggio, di particolare pregio ambientale e naturalistico, delle sue campagne a forte vocazione agricola.

Il compendio pignorato e oggetto del presente avviso risulta rappresentato come segue all'Agenzia Entrate:

- Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica: Foglio 179, particella 264, subalterno 1 (bene comune non censibile-pertinenza esterna), subalterno 2 (abitazione) Zona Cens. 2, Classe 2, Categ. A/3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale mq 169,00, Rendita €224,92, e subalterno 3 (garage), Zona censita 2, Classe 3, Categ. C/6, Consistenza mq 20,00, Superficie catastale mq 28,00, Rendita €19,63,
- Catasto terreni Comune di Modica, Foglio 179, particella 5, Seminativo, Classe 4, Superficie catastale mq 7.230,00, Rendita dominicale €13, 07, Rendita agrario €5,60.

Riguardo al suddetto subalterno 1; lo stesso è rappresentato da una piccola porzione dello spazio scoperto antistante il fabbricato (circa mq 100,00) che, per destinazione stessa della cosa, costituisce pertinenza a servizio dell'abitazione. Si precisa che dalla perizia del CTU esso non risulta ricompreso nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile in quanto, trattandosi di bene comune non censibile, lo stesso, dal punto di vista catastale, è privo di intestatari e, quindi, formalmente sprovvisto di specifica intestazione alla debitrice esecutata che ne potesse consentire l'imposizione del vincolo ipotecario. La considerazione che il bene in questione sia comunque ricompreso nella vendita trova conferma nella lettura dell'atto di provenienza ove risulta espressamente indicato che *"quanto con quest'atto donato.....viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi"*. Risulta, infatti, che tutte le pertinenze, ivi compresa quella relativa al bene comune non censibile (sub 1) in argomento siano

state oggetto di trasferimento in dipendenza del richiamato atto di donazione, alla data di stipula del quale, tra l'altro, il menzionato sub 1 risultava catastalmente definito.

In data 21.01.2026 il Giudice autorizzava il professionista delegato avv. Teresa Marletta - a seguito di apposita istanza del 13.01.2026 - la vendita del suddetto bene identificato al foglio 179, particella 264, sub 1 unitamente al compendio pignorato.

Per una più approfondita descrizione dei beni facenti parte del presente lotto si fa espresso rimando alla relazione di stima a firma del P.E. incaricato nella procedura es. imm. Ing Giancarlo Leone.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile residenziale risulta non regolare. A seguito di istanza del CTU prot. n. 8318 del 20/09/2024, il III Settore del Comune di Modica ha rilasciato certificazione prot. n. 65335 del 20/12/2024 attestante l'inesistenza di fascicoli riconducibili ad attività edilizia per gli immobili in esame. Nell'atto di donazione ai rogiti del notaio Giovanna FALCO del 18 ottobre 2010, allegato alla perizia di stima risulta che l'edificazione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967, come da dichiarazione ivi resa dalla parte donante.

Secondo quanto rilevato dal P.E. Ing. Giancarlo Leone nella perizia depositata, lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo lascia presumere che l'immobile sia stato interessato, successivamente alla detta data, da interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in epoca successiva al 1° settembre 1967 per i quali sarebbe stato necessario il rilascio di un titolo autorizzativo, sotto il profilo urbanistico, da parte del Comune di Modica, e del competente Ufficio del Genio Civile di Ragusa per le opere aventi carattere strutturale; in particolare, per quanto è stato possibile accertare, le parti strutturali relative al tetto di copertura, alla scala di interpiano ed alla veranda sul prospetto principale sono state oggetto di un intervento di rifacimento dopo il 1° settembre 1967. La regolarizzazione delle predette difformità comporta la presentazione agli Enti coinvolti, ovvero Comune di Modica, Ufficio del Genio Civile di Ragusa, Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa, Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Ragusa di una specifica richiesta di autorizzazione in sanatoria i cui costi sono stimati in € 2.000,00, oltre all'onorario per le relative prestazioni professionali tecniche stimabili in € 5.000,00 compreso iva ed oneri.

Lo scarico sul suolo delle acque reflue di uso domestico dovrà essere regolarizzato mediante presentazione al Comune di una specifica richiesta, il cui costo viene stimato in € 1.000,00, compreso le relative prestazioni professionali.

Regolarità catastale: secondo quanto rilevato dal P.E. ing. Giancarlo Leone le planimetrie catastali dell'abitazione e del garage (subb. 2 e 3) agli atti del Catasto risultano aggiornate allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

Agli atti del Comune non è stata riscontrata l'Autorizzazione di Agibilità.

La vendibilità è favorita da una buona esposizione dell'immobile, dotato di quattro lati liberi e di una adeguata estensione del terreno di pertinenza circostante, quest'ultimo interamente prospiciente la strada comunale, oltre alla vicinanza al centro abitato di "San Giacomo", frazione del limitrofo Comune di Ragusa.

Relativamente allo stacco di terreno di pertinenza censito al NCT al foglio 179 p.lla 5, il P.E. ha richiesto al Comune il Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, rilasciato dal Comune di Modica con prot. N. 5320 del 31/01/2025, dal quale risulta che lo stesso ricade in zona territoriale omogenea "E1" disciplinata dagli artt. 53 e 67 delle Norme tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G., ed è gravato dai seguenti vincoli: 1) idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267; 2) Vincolo paesaggistico di cui al D.A. n. 1346 del 05/04/2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, livello di tutela 2.

Quanto al garage (sub 3), trattandosi di unità immobiliare non destinata alla permanenza di persone, secondo l'art. 3 comma 3 del D.Lgs 192/2005, è escluso dall'obbligo di certificazione energetica. L'impianto di climatizzazione invernale, essendo obsoleto e non funzionante, è escluso dall'obbligo di redazione del libretto impianto e del rapporto di controllo di efficienza energetica di cui al D.M. 10/02/2014.

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.

Si rappresenta inoltre che, sugli immobili risultano le seguenti formalità che verranno cancellate a cura della procedura, distinti per beni:

-Abitazione e garage, fabbricati censiti al NCEU, rispettivamente, al foglio 179 p.lla 264 subb 2 e 3: - ISCRIZIONE del 10/04/2015 - Registro Particolare 648 Registro Generale 4518 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 11097/8098 del 08/04/2015 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

-- ISCRIZIONE del 09/05/2018 - Registro Particolare 996 Registro Generale 6818 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17339 del 20/07/2017 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;

- ISCRIZIONE del 24/03/2021 - Registro Particolare 441 Registro Generale 4636 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1531/2020 del 12/02/2021 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;

- TRASCRIZIONE del 01/09/2021 - Registro Particolare 9936 Registro Generale 14629 Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1782/2021 del 08/07/2021 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

-TRASCRIZIONE del 13/05/2024 - Registro Particolare 5807 Registro Generale 8131 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1232 del 23/04/2024 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

- **Terreno censito al NCT al foglio 179 p.lla 5:**

- ISCRIZIONE del 10/04/2015 - Registro Particolare 648 Registro Generale 4518 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 11097/8098 del 08/04/2015 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- TRASCRIZIONE del 13/05/2024 - Registro Particolare 5807 Registro Generale 8131 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1232 del 23/04/2024

- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

Prezzo base: € 94.000,00 (Euro novantaquattromila),

Offerta minima: € 70.500,00 (Euro settantamilaacinquecento), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: deve essere pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1500,00.

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

L'udienza per l'esame delle offerte e per 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.astetelematiche.it collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste. La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a

misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

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

- 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 o al custode giudiziario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Per quanto concerne il termine di presentazione delle offerte, entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza (e cioè in data 15 aprile 2026) dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea le offerte di acquisto.

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

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

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

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito:

Relativamente ai soggetti legittimati a presentare l'offerta, la stessa 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..

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e dovrà riportare:

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la

procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 130/2024 R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

Si precisa che 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 risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso Banca Agricola Popolare di Ragusa ed avente il seguente codice **IBAN: IT56A0503617000CC0001006700**, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 130/2024 R.G.E. versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 130/2024 R.G.E.", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

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

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo

base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

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

IMPORTO MINIMO DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 1.500,00 (millecinquecento) in quanto l'immobile è stato stimato € 94.000,00 e rientra, pertanto, nello scaglione da € 80.000,00 a € 100.000,00;

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;

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

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

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.
- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it. (Astegiudizierie Inlinea).
- Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

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

Ragusa, 2.2.2026

Avv. Teresa Marletta