

STUDIO LEGALE
Avv. Maurizio PETRALIA
Cors Umberto I N. 460 Modica (Rg)
tel. 09321966908 cell. 3661747709
Pec maurizio.petralia@avvocatimodica.legalmail.it
e-mail mauriziopetralia@libero.it

TRIBUNALE DI RAGUSA
Esecuzioni Immobiliari
R.G.E.I. 228/2023
Avviso di vendita telematica
sincrona a partecipazione mista

Il sottoscritto avv. Maurizio Petralia, Codice Fiscale PTRMRZ77P26F258X - Pec maurizio.petralia@avvocatimodica.legalmail.it - mail mauriziopetralia@libero.it - Cell. 3661747709 - Tel 09321966908 professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 08.01.2025 nel procedimento esecutivo n. 228/2023 R.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30 DICEMBRE 2025** alle **ORE 18:00**, presso il proprio studio in **MODICA - CORSO UMBERTO I N. 460, piano 3°**, 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

Piena proprietà di due capannoni al piano terra, denominati Corpo A e Corpo B, censiti al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.lla 553 sub 5 (Categoria D/7) e 15 (Categoria D/7) e di una porzione di capannone al piano seminterrato denominato corpo C, censito al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.lla 553 sub 2 (categoria D/8) oltre spazi esterni pertinenziali esclusivi e spazi comuni con altre unità immobiliari, questi ultimi censiti al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.lla 553 con i sub 8 e 10 e piena proprietà di un capannone al piano terra, denominato Corpo C, censito al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.lla 553 sub 14 (Categoria D/8) e di due porzioni di capannone al piano seminterrato denominate corpo B

e C, censite al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.lla 553 sub 3 e 4 (categoria D/8) oltre spazi esterni pertinenziali esclusivi e spazi comuni con altre unità immobiliari, questi ultimi censiti al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.lla 553 con i sub 9 e 10. I predetti immobili sono ubicati in c. da Serrauccelli, agro del Comune di Modica e sono raggiungibili dalla zona Modica Sorda, lasciando la SS 115 per la via Sorda Sampieri, che va quindi percorsa per circa 2,6 Km prima di svoltare a destra in via Serrauccelli San Filippo, che va percorsa per circa 700 metri prima di poter accedere alle aree di pertinenza esterne degli immobili, che si trovano sulla dx rispetto a detta arteria stradale. Le coordinate geografiche del complesso dei fabbricati, nel sistema di riferimento WGS84, sono 36.813122, 14.780487. **Corpo A piano terra** • superficie coperta 544,53 mq; • volume edilizio 1.878,63 mc; • destinazione d'uso commerciale nella parte anteriore e artigianale sul retro; • superficie commerciale della porzione a destinazione d'uso commerciale 229 mq; • superficie utile della porzione a destinazione d'uso commerciale 187 mq; • superficie commerciale della porzione a destinazione d'uso artigianale 321 mq; • superficie utile della porzione a destinazione d'uso artigianale 313 mq. **Corpo B piano terra** • superficie coperta 451,95 mq; • volume edilizio 1.559,23 mc; • destinazione d'uso a deposito nella parte anteriore ed artigianale sul retro; • superficie commerciale della porzione a destinazione d'uso deposito 130 mq; • superficie utile della porzione a destinazione d'uso deposito 106,45 mq; • superficie commerciale della porzione a destinazione d'uso artigianale 334 mq; • superficie utile della porzione a destinazione d'uso artigianale 318 mq. **Corpo A piano seminterrato** • destinazione d'uso deposito; • superficie commerciale 493 mq. **Corpo C piano terra** • superficie coperta 451,95 mq; • volume edilizio 1.559,23 mc; • destinazione d'uso commerciale; • superficie commerciale 484 mq; • superficie utile 435 mq; **Corpo B piano seminterrato** • destinazione d'uso deposito; • superficie commerciale 1.435 mq; **Corpo C piano seminterrato** • destinazione d'uso deposito; • superficie commerciale 423 mq. La proprietà dovrà essere trasferita con il diritto alla servitù di passaggio perpetua sulla fascia di 8 metri lato est, ricadente nella limitrofa particella 335/1 intestata ad altra ditta, la quale potrà vantare a sua volta il diritto di passaggio su detta area per raggiungere eventualmente il proprio piano cantinato.

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO - Censito al CEU del Comune di Modica foglio 139, part. 553, sub 2-3-4-5-8-9-10-14-15

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Lo stato di fatto rilevato è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi. Le uniche lievi anomalie riscontrate consistono nella mancata realizzazione: • delle porte di comunicazioni con i vani per i montacarichi dei corpi A e C; • del muro divisorio tra il vano montacarichi ed il cavedio del corpo C. Il tendone a copertura del pergolato tra i corpi A e B così com'è realizzato, va a modificare le caratteristiche del pergolato autorizzato. Il pergolato infatti, in genere, si distingue dalle altre tipologie di coperture in quanto non può avere una superficie coperta continua o deve possedere caratteri di stagionalità, requisiti attualmente non rispettati. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, ad eccezione di quella del deposito individuato con il sub 4 (corpo C seminterrato), essendo stata caricata per errore quella del sub 3. I costi per la realizzazione dei lavori necessari per uniformare lo stato dei luoghi ai disegni autorizzati ammontano a 3.700,00 € mentre quelli per l'aggiornamento della planimetria catastale del sub 4 sono pari a 800,00 €. I fabbricati, secondo la zonizzazione della variante generale al P.R.G. adeguata al D.D.G. n.214/2017, ricadono interamente in Zona Territoriale Omogenea E1 "Zona agricola normale", ove sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 53 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. Dalle indagini

effettuate risulta che sugli immobili non gravano vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc. Da quanto si evince dalla cartografia di Piano, non vi sono faglie sismiche nelle immediate vicinanze dell'immobile né fenomeni di dissesto idrogeologico o rischio idraulico. Trattandosi di immobili censiti al Catasto Edilizio Urbano e con superficie complessiva inferiore a 5.000 mq, per il passaggio di proprietà non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della zona. Ai valori stimati sono state detratte le seguenti spese: € 3.000,00 per: • realizzazione di un'apertura per adeguare lo stato dei luoghi del corpo A ai disegni dei titoli abilitativi, in corrispondenza del vano montacarichi → 1.000,00 €; • redazione n. 2 APE e n. 2 libretti di impianto (sub 5 e 15), con accatastamento di tutte le unità di climatizzazione (più di 15) al Catasto Energetico Regionale → 2.000,00 €; € 4.000,00 per: • realizzazione di due aperture ed un muro divisorio per adeguare lo stato dei luoghi del Corpo C ai disegni dei titoli abilitativi, in corrispondenza del vano montacarichi → 2.700,00 €; • redazione n. 1 APE (sub 14) → 500,00 €; • aggiornamento planimetria catastale sub 4 → 800,00 €. Si precisa che le due unità al piano seminterrato (sub 3 e 4) non sono mai state completate del tutto (anche se per il completamento manca solo una revisione dell'impianto elettrico e l'installazione delle saracinesche) e pertanto non sono mai state utilizzate in alcun modo. Anche il sub 14 è privo di corrente elettrica perché, in questo caso, l'utenza risulta staccata. È presente la riserva idrica, comune a tutto il complesso di fabbricati, riserva alimentata tramite servizio di autobotti in quanto la zona non è servita da rete idrica comunale e la proprietà non è dotata di pozzo trivellato. L'impianto di trattamento e smaltimento dei reflui, autorizzato per la prima volta con autorizzazione allo scarico 27/2010, è dimensionato per 7,5 utenti e risulta composto dalla fossa Imhof e successiva dispersione delle acque reflue in uscita tramite tre canali disperdenti lunghi ciascuno 10,00 m per complessivi 30,00 m. I corpi di fabbrica al piano interrato risultano gravati da servitù di condotte in quanto gli scarichi fognari dei piani terra sono convogliati tutti alla fossa Imhof tramite un sistema di tubazioni discendenti al piano seminterrato, fissate alle travi rettangolari o ai cupolini in c.a. p. tramite collari. Nella parte ovest del piazzale comune, fronte strada, è presente l'impianto di gpl a servizio dei corpi A e B condotti in locazione (con serbatoi in comodato). L'attuale conduttore ha segnalato di aver più volte dovuto porre rimedio ad infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura dei fabbricati. Pertanto, gli aggiudicatari dovranno tenere in debito conto la possibilità di dover eseguire un intervento di ripristino delle impermealizzazioni delle coperture dei corpi di fabbrica (compreso lo smaltimento della guaina ammalorata).

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

Disponibilità del bene:

Immobili occupati con contratti opponibili alla procedura fino al 28/02/2029

C.E.U. Modica Foglio 139 p.lla 553 sub 5 (Categoria D/7), sub 15 (Categoria D/7), sub 2 (categoria D/8) oltre spazi esterni pertinenziali esclusivi e spazi comuni con altre unità immobiliari, questi ultimi censiti al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.lla 553 con i sub 8 e 10

Immobili liberi

C.E.U. Modica Foglio 139 p.lla 553 sub 14 (Categoria D/8), sub 3 (C1. categoria D/8), sub 4 (categoria D/8) oltre spazi esterni pertinenziali esclusivi e spazi comuni con altre unità immobiliari, questi ultimi censiti al CEU del Comune di Modica al Foglio 139 p.lla 553 con i sub 9 e 10.

PREZZO BASE:

Euro 696.375,00(seicentonovantaseimilatrecentosettantacinque/00)

OFFERTA MINIMA:

Euro 522.281,25 (cinquecentoventiduemiladuecentottantuno/25)

pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO DI GARA : € 5.000,00

IBAN C/C INTESTATO ALLA PROCEDURA

Credit Agricole IT79T0623084481000015355810

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 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;

- 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 o al 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 nel caso di vendita sincrona mista, 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@giustiziacerit.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per 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. 228/2023 R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- 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 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, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, il bonifico, **con causale "Proc. Esecutiva n. 228/2023 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 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. 228/2023 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 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. 588c.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 MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili

stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; **€ 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01**. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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. (Astegiudiziarie In linea)

- 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 telematica.

Modica, 20 ottobre 2025

Avv. Maurizio Petralia n.q.