

**TRIBUNALE DI RAGUSA****Esecuzioni Immobiliari n. 237/2022 R.G.E.**

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista  
(I esperimento)

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Pellegrino del Foro di Ragusa (c.f. PLL GPP 70M02 I535P), con studio in Modica, Via Sacro Cuore 64/G, PEC: giuseppe.pellegrino@avvocatimodica.legalmail.it, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo DI CATALDO, ex art. 591 bis c.p.c, in data 28/05/2025 nel procedimento esecutivo in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **23 ottobre 2025** alle ore **17:00**, presso il proprio studio in **Modica (RG)**, nella **Via Sacro Cuore 64/G**, (tel. 0932/454909 – fax 0932/455006 – Cell. 338/2937286), si 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 unità immobiliare indipendente composta da piano terra e primo piano collegati da una scala interna, con terrazza di mq 200 totali, con comodità di area esterna di pertinenza di 240 mq circa e terreno seminativo adiacente di mq. 3.416.

All'immobile, sito in Modica c.da Scardacucco, si accede tramite un cancello dove si apprezza un'area esterna di pertinenza, allo stato non pavimentata e non curata.

Al piano terra si sviluppa l'area giorno dell'abitazione, trovano spazio un'area ingresso di circa 12 mq dal quale si accede a due ampi soggiorni, il più piccolo dotato di finestra volta all'ingresso della proprietà, il secondo adibito a sala da pranzo dotato di ampie finestrate aggettanti al giardino del cespite; attiguo al soggiorno/pranzo vi è l'area cucina dalla quale diparte un corridoio che di fatto chiude ad anello l'abitazione, congiungendosi con il primo soggiorno accessibile dall'ingresso dell'abitazione, lungo il suddetto corridoio si trovano un locale lavanderia e una camera da bagno. Immediatamente prospiciente l'ingresso è collocata una scala a doppia rampa per l'accesso al piano superiore.

Al piano superiore immediatamente di fronte allo sbarco della scala è stato realizzato un bagno con doccia, mentre alla sinistra dello sbarco si accede ad ampia terrazza aggettante su

due lati della proprietà. Dallo sbarco/pianerottolo si svolge il corridoio che conduce alle due camere da letto; la prima camera di circa 9 metri quadri dotata di finestra che affaccia sul cortile di ingresso a nord ovest; dal medesimo corridoio si accede alla camera da letto principale superficie 14 mq circa dotata di ampia camera guardaroba di 9 mq circa, bagno esclusivo e terrazzino esclusivo di pochi metri quadri che affaccia sul giardino della proprietà a Sud-Ovest.

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, foglio 117, particella 239 sub 1, categoria A3, Classe 3, Vani 8, z.c. 1, Rendita Catastale € 516,46, c.da Scardacucco snc Piano T-1.

Il terreno adiacente è distinto al Catasto Terreni del Comune di Modica, foglio 117, particella 291, seminativo, consistenza 34.16 are, R.D. € 4,41, R.A. € 1,76.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima a firma dell'Ing. Emanuele Francone, alla quale si rimanda.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

Come attestato dal perito estimatore, il lotto oggetto di vendita ricade in Zona E5 del PRG vigente che identifica le zone destinate ad agricoltura seminativi asciutti arborati o no, con prevalente indirizzo ad aziende zootecniche con fattori climatici limitanti.

I cespiti ricadono nel Paesaggio locale 10 "Scicli" del piano paesaggistico della provincia di Ragusa ed in particolare nel sotto paesaggio 10e Paesaggio di Cava Trippatore, Cava Labbisi, Cava di Mele, Cava Cugno, Cava della Gisana-D Serra d'Amenta, Cava di S. Maria La Nova, Fiumara-Modica-Scicli, Cava San Bartolomeo. Aree archeologiche comprese. Tale zona è sottoposta ad un livello di tutela 2 e disciplinato dall'art. 30 delle relative norme di attuazione.

L'unità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica costruito, senza titolo autorizzativo, a partire dal 1976, oggetto di successivo ampliamento nel 1983. L'intero fabbricato successivamente è stato diviso in tre unità immobiliari distinte ed autonome, due articolate a piano terra ed una, quella oggetto della presente procedura, piano terra e piano primo. Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica è stata rinvenuta concessione edilizia in sanatoria n. 209 del 13/11/2014, relativa a domanda di condono edilizio presentata il 31/03/1987 n. 4409. E' stata rinvenuta planimetria catastale presentata il 20/03/2014. L'immobile presenta delle difformità sia rispetto alla planimetria catastale che alle piante allegare ai progetti depositati all'Ufficio tecnico. Come attestato dal Perito Estimatore le modifiche interne realizzate al piano terra sono in difformità rispetto al progetto autorizzato e sono regolarizzabili con una SCIA con pagamento di una sanzione di Euro 1.000,00. Inoltre necessita aggiornare la planimetria catastale tramite DOCFA al costo di € 50,00 oltre il compenso del tecnico.

Al piano primo invece sono state riscontrate delle difformità non sanabili. La superficie coperta è aumentata di circa 6 mq rispetto al progetto, avendo realizzato l'intero corpo al pia-

no superiore con una profondità di circa 80 centimetri in più rispetto al progetto (400 cm progetto vs. 480 cm da rilievo), per tutta la lunghezza del volume, cioè per 780 rilevati. E' stato realizzato abusivamente il bagno pertinente alla camera da letto che in progetto non si rileva, spostando di fatto la posizione della scala rispetto al progetto e riducendo la superficie della terrazza. Al contrario è stata ridotta la superficie del "ripostiglio" (da progetto) immediatamente allo sbarco dalle scale al piano superiore per realizzare un bagno dalla superficie minore (7 mq progetto, 4,5 mq rilievo), questa riduzione non compensa l'abuso di cui sopra. Difficoltà più importante, oltre allo sfioramento di superficie, è il superamento della volumetria edificabile concessa. Il progetto prevedeva una altezza minima del tetto a falde a copertura del piano primo di 160 cm e altezza massima di 290 cm. Dai rilievi è emerso che le altezze del soffitto sono rispettivamente 180 cm e di 320 cm. Lo sfioramento delle altezze, unito allo sfioramento della superficie coperta conduce ad un importante aumento rispetto alla volumetria edificabile concessa di oltre il 40% circa. L'abuso su dettagliato supera abbondantemente il 2% di tolleranza ammesso dalle regole costruttive comunali. Ne consegue che, a norma dell'art. 34 comma 1, Dpr 380/2001, è necessaria la demolizione degli abusi. E' necessaria la demolizione di tutto quanto non conforme, partendo dalla intera superficie di copertura per realizzarla a quota più bassa, contestualmente eliminare il bagno annesso alla camera da letto realizzata in totale abuso di licenza. Si stima un costo di demolizione, smaltimento materiali di risulta e ricostruzione di circa € 20.000,00.

Dei superiori costi (regolarizzazione e demolizione) si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima e, pertanto, saranno a carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo dovrà sopportare altresì il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, stimato in euro 250,00 salvo errori e omissioni, e decurtato dal valore di stima.

Fermo quanto rappresentato, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

**Disponibilità del bene:** occupato con titolo non opponibile alla procedura.

**Oneri condominiali mensili:** non vi sono oneri.

**Prezzo base:** €. 86.700,00 (ottantaseimilasettecento/00);

**Offerta minima:** €. 65.025,00 (sessantacinquemilaventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** almeno il 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00 (millecinquecento/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.spazioaste.it](http://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 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° 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 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 o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno essere effettuate dal pro-

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@giustiziacert.it](mailto: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.

#### **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 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 a "**Proc. Esecutiva n. 237/2022 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 esempio 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 pe-

riodo 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 seguente conto corrente bancario intestato alla procedura acceso presso il CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. avente le seguenti coordinate IBAN IT48K0623084481000015348736 BIC/SWIFT CRPPIT2PXXX; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 237/2022 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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Proc. Esecutiva n. 237/2022 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 ol-

tre 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 sito 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 sincrone 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.

### **IMPORTI 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 euro 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, comprese quelle di redazione APE e di acquisizione CDU, ove necessari (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;
- 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-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) (Astegiudiziarie Inlinea)
- E-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.

Per ulteriori informazioni:

- siti internet: [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunaleragusa.it](http://www.tribunaleragusa.it), [www.corteappellocatania.it](http://www.corteappellocatania.it),  
[www.astegiudiziare.it](http://www.astegiudiziare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),  
[www.astemobili.it](http://www.astemobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it),  
[www.subito.it](http://www.subito.it), ove sono pubblicati e disponibili l'ordinanza di delega, la relazione di stima  
dell'esperto (comprensiva di fotografie e planimetrie), nonché il presente avviso;

- professionista delegato con studio in Via Sacro Cuore 64/G, tel. 0932/454909 – fax  
0932/455006 – Cell. 338/2937286.

Modica, 7 luglio 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Pellegrino

