

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Mirta Paternò, CF PTRMRT74M62C351D, con studio in Ragusa, Via Risorgimento n. 53, cell. 328/9157536, tel 0932/247478, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonio Pianoforte ex art. 591 bis c.p.c. in data 06/10/2025, nel procedimento esecutivo **n. 237/2023 R.E.**, cui sono stati **riuniti** i procedimenti esecutivi **n. 259/2024 e 139/2025 R.E.** immobiliari del Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 Marzo 2026 alle ore 11.30**, presso il proprio studio in Ragusa, Via Risorgimento n. 53, 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.

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà (1/1) su **immobile residenziale**, composto da:
-appartamento per civile abitazione posto al terzo piano (sub. 11), compreso vano ripostiglio al piano sottotetto, incluso nel sub. 11, facente parte di un complesso condominiale, **sito in Modica (RG), Via Sorda Sampieri n. 46/A.**

L'immobile (appartamento), posto in vendita, è ubicato al piano terzo di un edificio condominiale; ad esso si accede dal vano scala (lato sinistro) o attraverso l'ascensore, a cui si accede da portone su area comune al n. 46/A di Via Sorda Sampieri (Modica), per cui non presenta barriere architettoniche.

Fa parte del sub 11, in quanto pertinenza dell'appartamento, un vano ripostiglio al piano sottotetto (4° piano), di 9,80 metri quadrati.

Al piano sottotetto sono infatti presenti locali ripostiglio di pertinenza, uno per ogni appartamento facente parte dello stabile, oltre locali tecnici comuni: tale piano è accessibile dal vano scala comune.

L'appartamento (sub 11) è composto da: soggiorno, cucina, lav.-wc, wc, disimp., Camera 1, Camera 2, studio. La superficie principale lorda complessiva è pari a 118,50 m². La superficie totale calpestabile utile è pari a 101,70 m².

L'edificio, di cui fa parte l'appartamento posto in vendita, nel suo complesso, è a quattro elevazioni f.t. con sottotetto; risulta costruito negli anni 90, con lavori di manutenzione ed efficientamento energetico (superbonus) completati nel 2023.

L'edificio è ubicato in zona semiperiferica prettamente residenziale (quartiere

Sorda zona sud). La zona è servita dai principali servizi urbani, oltre ad avere nelle vicinanze supermercati, tabaccherie, altri negozi.

Lo stato di conservazione dell'appartamento, posto in vendita, risulta nel complesso buono.

Gli impianti esistenti (idrico, elettrico) sono funzionanti e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato ma sprovvisti di certificazione di conformità; è presente impianto di riscaldamento autonomo alimentato da gas metano con caldaia a condensazione marca Elco thision mini del 2023 (potenza utile di 25,3 kW), con libretto di impianto; i radiatori sono in alluminio.

Nei lavori che hanno *beneficiato* del Superbonus è stato realizzato un impianto fotovoltaico a servizio delle utenze comuni condominiali.

L'appartamento per civile abitazione, al piano terzo, è confinante:

- a sud e ovest con spazio su area pertinenziale comune; - a nord ed est con altra proprietà di terzi soggetti estranei alla procedura (sub 12) e vano scala.

Il vano ripostiglio al piano sottotetto, sempre incluso nel sub. 11, è confinante a nord-est con vano ascensore, a sud con corridoietto di accesso comune e ad ovest con vano di pertinenza del sub 12 (non compreso nel lotto e appartenente a soggetti estranei alla procedura).

Il lotto unico comprende inoltre

-la quota di proprietà indivisa pari ad 1/6 degli spazi esterni latitanti l'edificio, adibiti a parcheggio (sub 15), con diritto per il proprietario dell'appartamento, oggetto della presente esecuzione, di parcheggiare una autovettura in detto spazio (posto auto scoperto non esclusivo), **nonché dello spazio posto fra l'androne e la traversa di via Sorda Sampieri, censito con il sub 15 quale B.C.N.C., per l'accesso pedonale all'androne stesso.**

L'area laterale adibita a parcheggio è accessibile dal lato sinistro attraverso cancello in ferro. Davanti al fabbricato lato sud è presente l'area libera comune da cui si accede al portone di ingresso.

-la quota di proprietà indivisa pari ad 1/3, dei locali per i serbatoi idrici, (sub. 13) posti al 4° piano, bene comune non censibile, comune sia al sub 11 (oggetto del presente avviso di vendita), sia al sub. 7 (di esclusiva proprietà di terzi, non oggetto di vendita) sia al sub. 9 (di esclusiva proprietà di terzi, non oggetto di vendita)

Sono altresì comprese nella vendita: la quota proporzionale di tutte le parti ed impianti dell'edificio che sono comuni ai sensi di legge, se e in quanto a servizio dell'unità immobiliare, non oggetto di diverso titolo.

La vendita avviene con tutte le accessioni e pertinenze e con tutte le servitù attive e passive (segnatamente con tutte quelle derivanti dalla situazione di edificio in condominio, per sporti, scarichi, tubazioni, condutture, impianti, posa all'esterno sui prospetti di canne fumarie, vedute e altro, come predisposto dal costruttore e come previsto nel relativo progetto approvato ed eventuali varianti, nel rispetto della vigente normativa).

Il tutto come indicato e pervenuto ai debitori in virtù di atto di provenienza.

Così come indicato nel detto atto di provenienza, restano invece esclusi dalle

parti condominiali: a) lo spazio a cielo aperto posto fra il locale commerciale a piano terra per tutto il suo prospetto sulla traversa di Via Sorda Sampieri, in quanto di esclusiva pertinenza delle unità immobiliari a piano terra; b) nonché gli altri vani ricavati nel sottotetto in quanto di pertinenza degli altri appartamenti.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica, -foglio 119, particella 569, sub. 11 (appartamento e vano ripostiglio), categoria A/3 vani 6,5, z.c. 1, cl. 3 piano 3-4, via Sorda Sampieri n. 46/a, R.C. €.419,62 superficie totale 127 mq, superficie totale escluse aree scoperte mq 118;

- foglio 119, particella 569, sub. 15, B. C. N. C. (spazi esterni), Bene comune non censibile - Partita speciale A

- foglio 119 Particella 569 Subalterno 13, B.C.N.C. (locali serbatoi idrici), Bene comune non censibile - Partita speciale A

Situazione urbanistica e catastale:

Conformità catastale:

La planimetria catastale (allegato n. 3 della perizia) risulta conforme allo stato attuale verificato sui luoghi, come verificato e riportato negli elaborati grafici redatti dal Perito Estimatore (allegato n. 5).

Secondo il P.R.G. vigente (tav. C3.3 – scala 1/5000) l'edificio ricade in zona E3 ex B2. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica risulta quanto segue:

per l'edificio in cui è inserito l'immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- concessione edilizia in sanatoria n. 442 rilasciata in data 29 dicembre 1992 per aver realizzato fabbricato composto da piano terra (adibito a garage), primo, secondo e terzo (adibiti a civile abitazione) con copertura a terrazza e successiva Autorizzazione n. 63 del 19/03/1993;

- concessione edilizia in sanatoria, in variante e rinnovo n. 194 del 30/05/2002 prot. 3843/OR (allegato n. 9 della perizia) per completamento fabbricato composto da piano terra, primo, secondo e terzo, realizzazione di copertura a tetto e cambio di destinazione d'uso da garage a commerciali dei locali a piano terra; in essa viene prescritto il vincolo di volumetria sul suolo edificato e la destinazione d'uso;

- agibilità ed abitabilità parziale edificio il 27/05/2003 n. 25/2003

- In riferimento al bene oggetto di valutazione (come indicato nella perizia di stima allegata) risulta presentata Scia prot. n. 46879 del 30/09/2021 (allegato n. 11) per regolarizzazione difformità consistenti in "realizzazione di tramezzi interni e modifica della finestra del bagno a porta-finestra".

Risultano versati tutti gli oneri e sanzioni.

-Inoltre è stata presentata Cilas prot. n. 18815 del 13/04/2022, per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 e succ. mod. (superbonus 110) relativi sia al fabbricato condominiale che ai singoli appartamenti.

In data 13/11/2023 prot. 55758 è stata presentata comunicazione di fine lavori.

Sulla base degli accertamenti effettuati sui luoghi dal Perito Estimatore, come indicato e dalla verifica della documentazione prodotta – come indicato in perizia - i lavori citati risultano effettivamente eseguiti; a livello di impianti è stata sostituita la caldaia regolarmente registrata e con libretto di impianto. Non risultano modifiche sotto il profilo edilizio, urbanistico per cui il bene pignorato risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Occorre solo precisare che non risulta ancora trasmesso ad Ape-Sicilia il certificato Ape previsto e obbligatorio a fine lavori di efficientamento energetico. Si presume un costo di euro 400,00. Inoltre dopo presentazione di Scia, con modifiche interne, non è stata presentata Sca. Si presume un costo di euro 600,00 compresa sanzione eventuale per competenze tecniche e oneri.

Agibilità/Abitabilità non presente rispetto alle modifiche della Scia.

I costi, sopra indicati per Ape e Sca, sono stati detratti dal valore di stima e pertanto sono a cura e spese dell'aggiudicatario, che dovrà farsene carico.

Il tutto come meglio spiegato ed elencato nella perizia di stima.

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

Disponibilità del bene: Occupato dal debitore.

Oneri condominiali: è previsto un importo annuo di € 423,60, pari a circa € 35,30 mensili. Non risultano, sui beni in oggetto, spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

Prezzo base: € 152.850,00;

(Euro centocinquantaduemilaottocentocinquanta/00)

Offerta minima: € 114.637,00

(Euro centoquattordicimilaseicentotrentasette/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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@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 alla "Procedura Esecutiva Imm. R.G.E. n. 237/2023 TR. RAGUSA", 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 intestato alla "Procedura Esecutiva Imm. R.G.E. n. 237/2023 TR. RAGUSA", con **iban: IT18Q0503617000CC0001006572**, 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: "Procedura Esecutiva Imm. R.G.E. n. 237/2023 TR. RAGUSA", con **iban: IT18Q0503617000CC0001006572**, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 237/2023 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 "Procedura Esecutiva Imm. R.G.E. n. 237/2023 TR. RAGUSA", 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 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, (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, 05/01/2026

Il Custode e Professionista Delegato
Avv. Mirta Paternò

