

TRIBUNALE DI RAGUSA**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 239/2022 R.G.E.****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA AI SENSI DEGLI
ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

Il sottoscritto Avv. Giorgio Zocco (Cod. Fisc. ZCCGRG80H05H163P) custode giudiziario e professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. in data 6-10.07.2023 nel procedimento esecutivo immobiliare n. 239/2022 R.G.E. del Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c

AVVISA

che il giorno **23 Luglio 2025 alle ore 10.30**, presso il proprio studio in Modica (RG) nella Via Resistenza Partigiana n. 25/R, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

A) LOTTO A Piano Terra: Diritto di proprietà su un'unità abitativa posta al Piano Terra dal quale è possibile accedere sia da Via Salvatore Santapà, dal vano scala comune, sia da Via Suor M. Occhipinti n. 31 nell'area a verde con accesso esclusivo. L'unità è composta da un Corridoio da cui da un lato si accede ai vari ambienti: Cucina- Soggiorno collegata alla parte esterna adibita a verde e ad un locale lav.- wc, due camere da letto, un bagno, e un ripostiglio mentre, dall'altro lato si accede ad una ulteriore camera da letto, ad un ambiente adibito a salotto e ad un Cortile Esterno. Dal cortile esterno si può accedere anche al vano garage il cui accesso carrabile è da Via S. Santapà.

Il Lotto A ha una superficie a piano terra di mq. 200,00 comprensivi di mq 35.22 costituiti dal locale "garage" e da mq 19 costituiti dal vano scala comune; inoltre, vi è un'area a verde di mq 108.80 e un cortile interno di mq 59,83 di pertinenza esclusivi al piano terra. Dal punto di vista impiantistico, si evidenzia un impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia esterna posta nella parete del cortile interno e una pompa di calore posta nel vano Sogg.-Cucina, dei quali non si è potuto accertare la funzionalità. L'abitazione risulta altresì dotata di impianto elettrico funzionante e di impianto con acqua calda sanitaria a gas. I rifinimenti risultano di discrete qualità costituiti da pavimentazione in ceramica, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio con vetro camera con oscuranti avvolgibili in plastica e mura e soffitti rifinite a gesso di scagliola. La struttura portante risulta integra mentre si rileva in qualche ambiente problemi di condensa dovuta all'umidità derivante da qualche infiltrazione di acqua nelle mura o nel solaio di copertura. Il locale garage non è rifinito ed è lasciato allo stato rustico.

Detto immobile è catastalmente individuato dal seguente identificativo al Catasto Terreni del Comune di Vittoria: Foglio 67 - Particelle 465-1324 -1325 (**fabbricato non inserito in mappa**).

Situazione urbanistica e catastale:

Per l'immobile in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Vittoria una prima Concessione Edilizia n. 409 del 28/09/1993 e succ. Concessione Edilizia n. 238 in data 01/07/1994.

Allo stato attuale dal confronto fra lo Stato di Fatto e l'ultimo progetto approvato si EVINCONO DELLE DIFFORMITA' inerenti alla:

- modifica di qualche apertura nei prospetti;
- modifica di tramezzature interne;
- ampliamenti di cubatura;
- cambio di destinazione d'uso di una porzione del garage in abitazione.

Dalle indagini presso l'Ufficio del territorio e dalla documentazione catastale estratta si evince che **l'edificio non risulta censito in mappa** e lo stesso è presente solo come terreno al F. 67 p.lle 1324 -1325 e 426.

Riassumendo quindi esistono delle difformità sia dal punto di vista urbanistico sia dal punto di vista catastale.

Per sanare le difformità esistenti dal punto di vista Urbanistico, considerato che gli abusi sono antecedenti all'ultima sanatoria urbanistica del 24/11/2003 n. 326 e considerato che le ragioni di credito sono nate sempre prima del 2004 è possibile procedere in funzione delle direttive del suddetto condono per regolarizzare l'immobile con costi stimati, per oneri e sanzioni, pari a circa € 155 al mq per gli ampliamenti ed € 60 al mq per cambio destinazione d'uso a cui si aggiungono gli oneri delle spese tecniche.

Dal punto di vista catastale occorre inserire in mappa l'edificio e suddividerlo in *sub* mediante procedura "Docfa" inserendo le planimetrie delle diverse unità abitative e degli ambienti comuni. **Si precisa che in caso di aggiudicazione di un singolo lotto i costi stimati per le spese tecniche e gli oneri da pagare all'Ufficio del Territorio - per l'inserimento dell'edificio in mappa e la suddivisione in *sub* - è pari a circa € 1.700,00 mentre, in caso di contestuale aggiudicazione di due lotti, il predetto costo ammonta a circa € 2.200,00 e, infine, in caso di aggiudicazione contestuale di tutti e tre i lotti il costo ammonta a circa € 2.500,00 complessivi da ripartire *pro quota* tra gli aggiudicatari.**

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: L'immobile è attualmente occupato dai debitori e dai propri familiari.

Oneri condominiali: allo stato non risulta alcun regolamento condominiale.

Prezzo base LOTTO A Piano Terra: € 69.019,00 (euro sessantanovemiladiciannove/00).

Offerta minima: € 51.765,00 (euro cinquantunomilasettecentosessantacinque/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione da versare: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.300,00 (euro milletrecento/00).

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

B) LOTTO B Piano Primo lato dx: Diritto di proprietà su un'unità abitativa posta al Piano Primo dal quale si accede dal vano scala comune dalla porta di ingresso posto alla dx della piazzetta della scala. L'unità è composta da un ingresso Cucina Soggiorno dal quale si accede al locale lavanderia e al corridoio che immette nei vari ambienti Letto 1, Letto 2, Letto 3, bagno e ripostiglio. Dal punto di vista impiantistico, si rilevano due pompe di calore poste una nel vano Sogg.-Cucina e una nella camera da letto principale, delle quali non si è potuto accertare la funzionalità. L'abitazione risulta altresì dotata di impianto elettrico funzionante e di impianto con acqua calda sanitaria a gas. I rifinitamenti risultano di buone qualità costituiti da pavimentazione in ceramica, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio con vetro camera e mura e soffitti rifinite a gesso di scagliola. La struttura portante risulta integra mentre si rileva nel locale Lav.-wc problemi di umidità derivante da qualche infiltrazione di acqua nel muro esterno o nel solaio di copertura.

Il vano scala comune risulta pavimentato con lastre di marmo in granito fino al piano secondo di copertura. Alcune parti dei muri del vano scala dal piano terra al piano primo risultano scrostati dal gesso per problemi di umidità, mentre le mura dal piano primo al piano secondo risultano lasciati allo stato rustico; Il vano scala esterno al piano secondo è lasciato allo stato rustico con blocchi di arenaria visibili così come i muretti del parapetto della terrazza. Il pavimento della terrazza risulta non pavimentato.

Detto immobile è catastalmente individuato dal seguente identificativo al Catasto Terreni del Comune di Vittoria: Foglio 67 - Particelle 465-1324 -1325 (**fabbricato non inserito in mappa**).

Situazione urbanistica e catastale:

Per l'immobile in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Vittoria una prima Concessione Edilizia n. 409 del 28/09/1993 e succ. Concessione Edilizia n. 238 in data 01/07/1994.

Allo stato attuale dal confronto fra lo Stato di Fatto e l'ultimo progetto approvato si EVINCONO DELLE DIFFORMITÀ' inerenti alla:

- modifica di qualche apertura nei prospetti;
- modifica di tramezzature interne.

Dalle indagini presso l'Ufficio del territorio e dalla documentazione catastale estratta si evince che **l'edificio non risulta censito in mappa** e lo stesso è presente solo come terreno al F. 67 p.lle 1324 -1325 e 426.

Riassumendo quindi esistono delle difformità sia dal punto di vista urbanistico sia dal punto di vista catastale.

Per sanare le difformità esistenti dal punto di vista Urbanistico, considerato che gli abusi sono antecedenti all'ultima sanatoria urbanistica del 24/11/2003 n. 326 e considerato che le ragioni di credito sono nate sempre prima del 2004 è possibile procedere in funzione delle direttive del suddetto condono per regolarizzare l'immobile con costi stimati, per oneri e sanzioni, pari a circa € 155 al mq per gli ampliamenti ed € 60 al mq per cambio destinazione d'uso a cui si aggiungono gli oneri delle spese tecniche.

Dal punto di vista catastale occorre inserire in mappa l'edificio e suddividerlo in *sub* mediante procedura "Docfa" inserendo le planimetrie delle diverse unità abitative e degli ambienti comuni. **Si precisa che in caso di aggiudicazione di un singolo lotto i costi stimati per le spese tecniche e gli oneri da pagare all'Ufficio del Territorio - per l'inserimento**

dell'edificio in mappa e la suddivisione in sub - è pari a circa € 1.700,00 mentre, in caso di contestuale aggiudicazione di due lotti, il predetto costo ammonta a circa € 2.200,00 e, infine, in caso di aggiudicazione contestuale di tutti e tre i lotti il costo ammonta a circa € 2.500,00 complessivi da ripartire *pro quota* tra gli aggiudicatari.

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: L'immobile è attualmente occupato dai debitori e dai propri familiari.

Oneri condominiali: allo stato non risulta alcun regolamento condominiale.

Prezzo base LOTTO B Piano Primo lato dx: € 37.843,00 (euro trentasettemilaottocentoquarantatre/00).

Offerta minima: € 28.383,00 (euro ventottomilatrecentottantatre/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione da versare: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).

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

C) LOTTO C Piano Primo lato sx: Diritto di proprietà su un'unità abitativa posta al Piano Primo dal quale si accede dal vano scala comune dalla porta di ingresso posto alla sx della piazzetta della scala. L'unità è composta da un ingresso Soggiorno - Cucina dal quale si accede al disimpegno che immette nei vari ambienti Letto 1, Letto 2, bagno e Lav.-ripostiglio. Dal punto di vista impiantistico, si rileva una pompa di calore posta una nel vano Sogg.-Cucina. L'abitazione risulta altresì dotata di impianto elettrico funzionante e di impianto con acqua calda sanitaria a gas. I rifinimenti risultano di buone qualità costituiti da pavimentazione in ceramica, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio con vetro camera e mura e soffitti rifinite a gesso di scagliola ed alcune con carta da parati. La struttura portante risulta integra mentre si rileva nel locale Lav-rip. problemi di umidità derivante da infiltrazione di acqua nel muro esterno o nel solaio di copertura.

Il vano scala comune risulta pavimentato con lastre di marmo in granito fino al piano secondo di copertura. Alcuni parti dei muri del vano scala dal piano terra al piano primo risultano scrostati dal gesso per problemi di umidità, mentre le mura dal piano primo al piano secondo risultano lasciati allo stato rustico; Il vano scala esterno al piano secondo è lasciato allo stato rustico con blocchi di arenaria visibili così come i muretti del parapetto della terrazza. Il pavimento della terrazza risulta non pavimentato.

Detto immobile è catastalmente individuato dal seguente identificativo al Catasto Terreni del Comune di Vittoria: Foglio 67 - Particelle 465-1324 -1325 (**fabbricato non inserito in mappa**).

Situazione urbanistica e catastale:

Per l'immobile in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Vittoria una prima Concessione Edilizia n. 409 del 28/09/1993 e succ. Concessione Edilizia n. 238 in data 01/07/1994.

Allo stato attuale dal confronto fra lo Stato di Fatto e l'ultimo progetto approvato si EVINCONO DELLE DIFFORMITA' inerenti alla:

- modifica di qualche apertura nei prospetti;
- modifica di tramezzature interne;
- ampliamenti di cubatura.

Dalle indagini presso l'Ufficio del territorio e dalla documentazione catastale estratta si evince che **l'edificio non risulta censito in mappa** e lo stesso è presente solo come terreno al F. 67 p.lle 1324 -1325 e 426.

Riassumendo quindi esistono delle difformità sia dal punto di vista urbanistico sia dal punto di vista catastale.

Per sanare le difformità esistenti dal punto di vista Urbanistico, considerato che gli abusi sono antecedenti all'ultima sanatoria urbanistica del 24/11/2003 n. 326 e considerato che le ragioni di credito sono nate sempre prima del 2004 è possibile procedere in funzione delle direttive del suddetto condono per regolarizzare l'immobile con costi stimati, per oneri e sanzioni, pari a circa € 155 al mq per gli ampliamenti ed € 60 al mq per cambio destinazione d'uso a cui si aggiungono gli oneri delle spese tecniche.

Dal punto di vista catastale occorre inserire in mappa l'edificio e suddividerlo in *sub* mediante procedura "Docfa" inserendo le planimetrie delle diverse unità abitative e degli ambienti comuni. **Si precisa, altresì, che in caso di aggiudicazione di un singolo lotto i costi stimati per le spese tecniche e gli oneri da pagare all'Ufficio del Territorio - per l'inserimento dell'edificio in mappa e la suddivisione in *sub* - è pari a circa € 1.700,00 mentre, in caso di contestuale aggiudicazione di due lotti, il predetto costo ammonta a circa € 2.200,00 e, infine, in caso di aggiudicazione contestuale di tutti e tre i lotti il costo ammonta a circa € 2.500,00 complessivi da ripartire *pro quota* tra gli aggiudicatari.**

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: L'immobile è attualmente occupato dai debitori e dai propri familiari.

Oneri condominiali: allo stato non risulta alcun regolamento condominiale.

Prezzo base LOTTO C Piano Primo lato sx: € 25.819,00 (euro venticinquemilaottocentodiciannove/00).

Offerta minima: € 19.365,00 (euro diciannovemilatrecentosessantacinque/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione da versare: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (euro cinquecento/00).

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

* * *

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite il portale del gestore della

vendita telematica **www.astetelematiche.it** collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica e catastale 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).

B) 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).

C) 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 e/o catastali 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.

D) 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.

E) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

F) il lotto 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.

G) 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.

H) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato e custode giudiziario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Entro le ore 13.00 del giorno 22 Luglio 2025, giorno precedente a quello fissato per l'udienza, dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea, le offerte di acquisto. Qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

A) 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: 1) 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; 2) 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).

B) l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it*, con la precisazione che 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, che deve essere in regola con il bollo, 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 cartacea, un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a "**PROCEDURA ESECUTIVA RG 239/2022**", per un importo pari ad almeno il 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;
15. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dei beni immobili.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad esempio, l'aggiudicatario dichiara di potere 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 risulta essere il 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 ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RG 239/2022" avente IBAN **IT44E0200884481000106644968**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 239/2022 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 nel 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 dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **(10%) del prezzo offerto** tramite un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a "**PROCEDURA ESECUTIVA RG 239/2022**", 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 e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

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

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE

In caso di pluralità di offerte: il professionista delegato 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 qualora sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore, o anche in caso di mancanza di rilanci. 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, comprese quelle di redazione APE e di acquisizione CDU ove necessarie (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: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- Email 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.

Modica, 15 Maggio 2025.

Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Giorgio Zocco

CONTATTI:

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Giorgio Zocco

Studio Legale: Via Resistenza Partigiana n. 25/R - 97015 Modica (RG)

tel. e fax: 0932 1972174

e-mail: avv.giorgiozocco@gmail.com

P.E.C. giorgio.zocco@avvocatimodica.legalmail.it

Cell. 339 3144638 - dal lunedì al venerdì dalle 17.00 alle 20.00.