

TRIBUNALE DI RAGUSA**Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto avv. **Claudia Parrino** (c.f.: PRRCLD72R63H163T), con studio in Ragusa P.zza Cappuccini n. 24, tel.0932/1885357, e-mail claudiaparrino@tiscali.it, nominato professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. dell'intestato Tribunale, dott. C. Di Cataldo, giusta ordinanza emessa in data 14.03.2019 e successiva del 14.01.2023, nel procedimento esecutivo n. 310/2018 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **18.12.2025, alle ore 16:00** presso il proprio studio in Ragusa (RG), Piazza Cappuccini n. 24, 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 DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**LOTTO UNICO**

L'immobile adibito a civile abitazione è sito in via Monterace n.93, mentre l'immobile adibito a garage è accessibile non da via Monterace n.87, bensì da via A. Bafile snc.

Nello specifico:

- 1. - piena proprietà, via Monterace n. 87, foglio 77, part. Ila 240 sub. 2**
- 2. - piena proprietà, via Monterace n. 93, foglio 77, part. Ila 240 sub. 4**

L'accesso dell'immobile sito al piano terra ed adibito a garage avviene da via A. Bafile e non da via Monterace come riportato nella visura Catastale; tuttavia, sia nelle planimetrie catastali che nel progetto approvato depositato all'Ufficio Tecnico di Comiso, l'accesso è correttamente riportato da via A. Bafile per cui è solamente un errore di toponomastica catastale facilmente rimediabile.

Lo stesso immobile di cui sopra presenta, al suo interno, un piccolo vano tecnico in corso di costruzione privo di porta, di finiture e dotato esclusivamente di una lampada per l'illuminazione; attualmente è utilizzato come piccolo deposito.

Al piano primo dell'immobile adibito a civile abitazione, in corrispondenza dell'ingresso, è stata realizzata una camera da letto singolo al posto del disimpegno; detta destinazione d'uso risulta incompatibile con le norme igienico sanitarie.

Al secondo piano dello stesso stabile è stata eliminata la parete divisoria tra cucina e ingresso e lo stesso ingresso è stato ridotto a favore della creazione di un piccolo bagno dotato di aerazione forzata. Ancora, sul terrazzino esterno del secondo piano, è stata realizzata una tettoia in legno non dichiarata nel progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Infine, è stato ampliato il vano scala al piano primo e secondo e sono state eliminate e/ o variate le finestre.

A parte quanto indicato negli ultimi due punti, il resto rientra tra le opere interne senza variazione di volumetria dell'immobile e che possono essere eliminate con relativa facilità.

In particolare, occorre precisare che nella banca dati catastale non sono presenti planimetrie inerenti il piano primo ed il piano secondo ma esclusivamente inerenti il piano terra (immobile adibito a garage) per contro, lo stato di fatto, a meno delle incongruenze indicate sopra, corrispondono, per sagoma limite e cubatura a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso.

Edificio per civile abitazione censito al F.77 p.lla 240 sub.4 - Cespite 1

L'immobile è ubicato in via Monterace n.93, nel Comune di Comiso, composto da piano terra e primo e secondo (al piano terra insiste l'accesso ed il vano scala che collega tutti e tre i piani).

Trattasi di fabbricato realizzato negli anni '80 in presenza di Licenza edilizia. Le tamponature esterne sono realizzate in muratura a doppia fila di mattoni forati da 12+ 12, le tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm.

L'immobile si compone, come segue:

Piano terra: ingresso con piccolo androne e vano scala.

Piano Primo: il piano primo è adibito a zona notte e presenta n.3 vani adibiti a camere da letto, un ripostiglio ed un bagno.

Il vano ingresso è adibito arbitrariamente a camera da letto pur non possedendone i requisiti (tuttavia, il ripristino della destinazione originaria è di facile esecuzione e priva di costi).

Il primo piano ha una superficie coperta (compresa di muri perimetrali) pari a circa 51 mq escluso il vano scala comune. La superficie scoperta realizzata a balcone ha una superficie di circa 12mq. Il vano scala, infine, ha una superficiale totale di circa 11 mq. Adottando quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per il calcoli della superficie commerciale ai fini delle stime immobiliari si ottiene una superficie commerciale per gli spazi secondari di mq. 3,6 (balconi).

Con i dati sopra riportati si ottiene una superficie commerciale totale di mq.65,60.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco di gesso colorato e pavimenti in grès, ancora piastrelle in grès per i rivestimenti verticali (bagno).

Gli infissi sono in alluminio e vetro singolo con scure tipo "veneziana" in alluminio

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è realizzato con termosifoni in ghisa e climatizzatore

monosplitter, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a gas (stessa caldaia del riscaldamento).

Impianto elettrico ed idrico, entrambi sottotraccia, si presentano in buone condizioni.

Piano Secondo: il piano secondo è adibito a zona giorno e presenta un vano soggiorno, un vano cucina ed un bagno (realizzato al posto del ripostiglio e dotato di aerazione forzata).

All'esterno è presente un'ampia veranda coperta per il tramite di pergolato in legno.

La superficie coperta (compresa di muri perimetrali) è pari a circa 42 mq escluso il vanoscala comune. La superficie scoperta realizzata a veranda ha una superficie di circa 22 mq. Il vano scala, infine, ha una superficie totale di circa 11 mq.

Adottando quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per il calcolo della superficie commerciale ai fini delle stime immobiliari si ottiene una superficie commerciale per gli spazi secondari di mq. 6,6 (veranda).

Con i dati sopra riportati si ottiene una superficie commerciale totale di mq. 59,60.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco di gesso colorato e pavimenti in grès, ancora piastrelle in grès per i rivestimenti verticali (cucina e bagno). Gli infissi sono in alluminio e vetro singolo con scure tipo "veneziana" in alluminio.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è realizzato con termosifoni in ghisa e climatizzatore monosplitter mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a gas (stessa caldaia del riscaldamento).

Impianto elettrico ed idrico, entrambi sottotraccia, si presentano in buone condizioni

Immobile adibito a garage censito al F.77 p.IIa 240 sub 2 - cespite 2

L'immobile è ubicato, catastalmente, in via Monterace n.87, nel Comune di Comiso, mentre urbanisticamente l'accesso avviene da via A. Bafile.

L'interno risulta ancora allo stato rustico con pavimentazione in battuto di cemento.

Le pareti perimetrali sono realizzati in conci di tufo.

Trattasi di fabbricato realizzato prima del settembre 1967 in assenza di licenza edilizia.

La superficie coperta (compresa di muri perimetrali) è pari a circa 51 mq escluso il vano scala comune. Il vano scala, a sua volta, ha una superficie totale di circa 9 mq. Adottando quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per il calcolo della superficie commerciale ai fini delle stime immobiliari si ottiene una superficie commerciale totale di 30 mq.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile è adibito a garage e da altri due piani adibiti ad abitazione.

L'intero stabile è dotato di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Comiso in data 21/05/1980 n. 1090.

La concessione ha riguardato la modifica del piano terra (da abitazione a garage) e la realizzazione,

in sopraelevazione, del piano primo e secondo.

In merito alla conformità urbanistica, l'immobile presenta la modifica interna già anticipata, consistente nell'abbattimento della parete della cucina al piano secondo e l'ampliamento del vano ripostiglio con variazione di destinazione a wc (rientranti nelle opere interne).

L'abbattimento della parete con la realizzazione di un vano unico tra soggiorno e disimpegno non ha inciso sulla volumetria e neppure sui parametri igienico/sanitari di illuminazione e aerazione.

La realizzazione del bagno, invece, rappresenta un intervento di manutenzione straordinaria e potrebbe essere regolarizzato con la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività); lo stesso può essere fatto per regolarizzare il locale tecnico al piano terra. Ancora la realizzazione della copertura del terrazzino al secondo piano è anch'essa sanabile presentando una richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 20 L.R. n.4/2003 con il pagamento di un importo pari a 50 €/mq.

Infine il vano scala è stato realizzato in difformità alla Concessione Edilizia con un incremento di superficie di circa 2 mq equivalenti, per due piani, a circa

Quest'ultimo aspetto, invece, può essere "sanato" applicando quanto prescritto all' art. 14 L.R. n.16 del 10/08/2016 (sanatoria impropria) purchè l'immobile rispetti i requisiti prescritti dal PRG al tempo della realizzazione degli abusi ed alla data attuale (doppia conformità).

L'immobile si trova all'interno di un Z.T.O. consolidata.

Nel caso specifico, dal P.R.G. del Comune di Comiso, si evince che il fabbricato ricade all'interno della Z.T.O. B1 - denominata " aree urbane sature della città consolidata".

Comprende le aree edificate di formazione novecentesca e recente con forti rimaneggiamenti, con isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche a doppio fronte e con presenza di edilizia con caratteri e tipologia eterogenea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di ristrutturazione edilizia e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

-indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$

ai sensi e per effetto dell'art. 7 del D.M. 1444/68, ultimo comma, punto 1).

-altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$.

Ai sensi dell'art. 39 della Lr n. 19/ 72, per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadri 120, la densità fondiaria massima sarà di $\text{mc/mq} 9$ e l'altezza massima ml. 11.

Redatta dal perito l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

L'attestato, presso il portale CEFA, ha il seguente codice identificativo:ID568458.

L'APE non è stato calcolato per il Garage in quanto ambiente non riscaldato e non soggetto.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, sesto 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: il bene è occupato dalla famiglia

Prezzo complessivo a base d'asta: € 48.966,00 (quarantottomilanovecentosessantasei/00)

Offerta minima € 36.724,50 (trentaseimilasettecentoventiquattro/50) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 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.

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

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.astelematiche.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; - 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 "Proc. Esecutiva n. 310/2018 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica); 13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; 14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI: - la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; - la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (**IBAN IT83N0103017002000001591307**) 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri); - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi

del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 310/2018 R.G.E. versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali". L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 310/2018 R.G.E.", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE

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 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 DEI PARTECIPANTI 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.

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 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. - E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it. (Astegiudiziarie 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, 04/10/2025

avv. Claudia Parrino