

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), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. F. Cingolani, ora dott. C. Di Cataldo, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 06.06.2017 e successive ordinanze del 03.11.2021 e del 25.10.2023 nel procedimento esecutivo **n. 42/2016 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17.12.2025 alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Ragusa, 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**

- 1/1 piena proprietà** appartamento per civile abitazione sito nel comune di Ragusa, c.so Vittorio Veneto n. 353 – catasto fabbricati- in cat. al fg. 277 part. lla 5986 sub.6, cat. A/3, cl.1, vani 5, 95 mq., r.c. € 271,14;
- 1/1 piena proprietà** garage sito nel comune di Ragusa, c.so Vittorio Veneto n. 351 – catasto fabbricati- in cat. al fg. 277 part. lla 5986 sub.2, cat. C/6, cl.2, 18 mq., sup. cat. 24 mq., r.c. € 44,62.

Gli immobili sono ubicati a Ragusa all'angolo fra il Corso Vittorio Veneto e la Via P. L. Spadafora.

Il sito, al centro della zona storica della parte alta della città, è densamente antropizzato e provvisto di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La tipologia edilizia dell'edificio in cui sono ubicati i beni è quella prevalente del quartiere, costituita da palazzetti a due/tre elevazioni con botteghe artigiane o locali commerciali al piano terra e alloggi ai piani superiori.

I fabbricati in cui sono compenetrati gli immobili sono di vecchia costruzione e risalgono presumibilmente alla fine del XIX secolo. La struttura portante è costituita da setti in muratura di elevato spessore con orizzontamenti in ferro e laterizio e copertura a tetto. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco cementizio con riporti e modanature in pietra calcarea. La scala condominiale è rivestita con pietra pece.

L'appartamento, che ricade nello stabile con accesso dalla scala condominiale che si diparte dal civico 353 di Corso Vittorio Veneto, prospetta unicamente sulla Via P.L. Spadafora; il garage, che occupa parte del piano terra di un altro fabbricato confinante con quello in cui ricade l'appartamento, è provvisto di accesso carrabile dal civico 351 di Corso Vittorio Veneto.

L'appartamento è internamente articolato in due livelli ai piani secondo e sottotetto dello stabile in cui è compenetrato. In quello inferiore a cui si accede dalla scala condominiale, si trova un'ampia zona a giorno con affaccio su un balcone che aggetta sulla Via P. L. Spadafora, nonché un bagno ed un piccolo ripostiglio; la superficie calpestabile ammonta complessivamente a 46 mq circa al netto di quella del balcone che è di circa 3 mq circa; l'altezza utile è variabile, in quanto su una parte, e precisamente quella in cui è ricavata la zona soggiorno, il bagno ed il

ripostiglio insiste il piano soprastante, mentre la restante parte in cui è ricavata la cucina è a doppia altezza essendo superiormente delimitata dal tetto di copertura; nella zona più bassa l'altezza è pari a 2.55 in quella più alta è variabile fra 3.55 e 4.40 m. Al piano sottotetto, a cui si accede tramite una scala in legno e metallo, si trovano camera da letto, doppio servizio e ripostigli; la superficie calpestabile del piano ammonta complessivamente a 29 mq circa; l'altezza utile a questo livello risulta variabile in funzione della pendenza del tetto di copertura fra un massimo di 3.30 m ed un minimo di 1,60 m.

Tutti i locali al piano sottotetto usufruiscono di illuminazione ed areazione naturale mediante lucernari zenitali che si aprono sulla copertura.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa e generatore alimentato a metano collocato nel balcone. Gli altri impianti a servizio dell'appartamento, idrico, elettrico e fognario sono efficienti seppure non tutti conformi alle vigenti prescrizioni normative.

L'appartamento risulta completo e funzionale in tutte le sue parti con finiture di discreta qualità: nella zona giorno i pavimenti sono in materiale ceramico mentre al piano sottotetto sono in legno; i serramenti esterni al piano secondo sono in alluminio preverniciato e sono provvisti di persiane dello stesso materiale; i lucernai al piano sottotetto sono in legno; le porte interne sono in legno tamburato; le pareti interne sono internamente rifinite con intonaco cementizio con mano finale a gesso; il tetto di copertura è in legno.

Il garage, che include anche un piccolo servizio igienico nonché un soppalco in ferro e laterizio inaccessibile di circa 6 mq, ha una superficie utile complessiva di circa 18 mq ed altezza di 3.70 m. Il garage, che è provvisto di impianto idrico, elettrico e fognario, è pavimentato con piastrelle in ceramica; le pareti sono rifinite con intonaco con mano finale a tonachina; l'apertura carrabile di ingresso è provvista di un serramento interno in alluminio anodizzato nonché di una serranda esterna avvolgibile in metallo.

Le condizioni generali di manutenzione degli immobili possono nel complesso definirsi discrete.

Si precisa altresì che essendo l'appartamento ubicato al secondo piano di uno stabile sprovvisto di ascensore, lo stesso risulta inaccessibile da parte di soggetti con ridotte capacità motorie e che non è inoltre adattabile per le caratteristiche strutturali della scala condominiale.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Gli immobili oggetto della presente sono stati costruiti in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche condotte presso l'U.T.C. di Ragusa è stato verificato che sugli stessi non esiste alcun fascicolo.

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili sono state condotte ulteriori ricerche all'U.T.E. ed alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, accertando quanto di seguito specificato.

La consistenza dell'appartamento risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale attualmente in atti la cui presentazione risale al 2006; nel garage è stata riscontrata la presenza di un piccolo soppalco non riportato nella relativa planimetria in quanto trattasi di un ambiente inaccessibile probabilmente in origine destinato alla collocazione del serbatoio idrico.

Tuttavia dalle ricerche condotte all'U.T.E. è emerso che l'appartamento oggi censito al Foglio 277 -Sez. A - P.lla 5986 - sub. 6 proviene, a seguito di una bonifica degli identificativi catastali dalla P.lla 96 Sub. 4 del Foglio 268. Quest'ultima proviene a

sua volta dalla P.lla 97 sub. 4 la quale, fino alla sua soppressione avvenuta a seguito di una variazione del 10/01/2006 prot. n. 2167, aveva consistenza di 2,5 vani a fronte dei cinque attuali.

Al fine di verificare se tale variazione derivasse dall'esecuzione di opere per le quali sarebbe stato richiesto il rilascio di titolo abilitativo, è stata acquisita copia della planimetria allegata all'originaria identificazione catastale dell'immobile (quella del Foglio 268 P.lla 97 sub. 4). Dal confronto fra la consistenza dell'immobile di cui alla suddetta planimetria e quella attuale si evince che il piano sottotetto è oggi ampliato rispetto all'originaria consistenza, non potendosi tuttavia concludere se tale incremento è avvenuto attraverso l'ampliamento del relativo solaio di piano ovvero mediante il recupero di spazi al piano sottotetto preesistenti ma originariamente inaccessibili. Né è possibile trarre conclusioni sull'epoca di esecuzione di tale modifica in considerazione del fatto che l'originaria planimetria risale al 1940.

Sono stati visionati i vari rogiti che, nel corso degli anni hanno avuto per oggetto l'appartamento.

Tuttavia le descrizioni dell'appartamento contenute nei predetti atti non consentono di evincere la consistenza dell'appartamento all'epoca del relativo trasferimento potendosi tuttavia concludere che l'appartamento coincideva con i locali a piano secondo mentre quelli al piano sottotetto, per quanto accessori e pertinenziali all'abitazione, non erano originariamente adibiti ad uso abitativo. Sulla base dell'attuale normativa è tuttavia possibile il recupero abitativo dei locali al piano sottotetto in forza dell'art. 5 c. 1 lett. d della L.R. n. 16/2016.

La spesa per il rilascio del relativo titolo abilitativo, comprensiva di oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, del versamento commisurato al valore dei locali recuperati e delle competenze tecniche può essere complessivamente stimata in euro 6.000.

Gli immobili sono sprovvisti di certificati di abitabilità/agibilità.

A riguardo si precisa che il regolamento edilizio del Comune di Ragusa prescrive che *“l'altezza utile minima dei vani abitabili deve essere di 2.70 m mentre quella dei servizi e dei disimpegni può essere di 2.40 m, [...] altezze inferiori sono ammesse solo negli edifici classificati A dal PRG, [...] i piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile è di 2.70 e l'altezza minima è di 2.20”*.

Sulla base di tali prescrizioni si può concludere che mentre per il locali a piano secondo l'altezza di 2.55 m della zona sottostante i locali sottotetto non costituirebbe motivo ostativo al rilascio del certificato di abitabilità in considerazione dell'ubicazione degli immobili all'interno del perimetro del centro storico, la stessa considerazione non può estendersi anche per la parte del piano sottotetto in cui l'altezza è inferiore a 2.20 m, in quanto il regolamento edilizio non prevede esplicitamente tale deroga. Tuttavia l'art. 5 c. 2 della L.R. n. 16/2016 stabilisce che *“il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 m calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1.50 m per la superficie relativa”* e sulla base di tale indicazione normativa l'intero sottotetto può essere recuperato ad uso abitativo.

Disponibilità del bene: il bene è occupato dalla famiglia

Prezzo base: € 32.062,50 (Euro trentaduemilasesantadue/50), già detratti i costi del recupero abitativo ed operato l'abbattimento forfettario del 15%.

Offerta minima: € 24.046,88 (Euro ventiquattromilaquarantasei/88), pari al 75% del prezzo base.

Versare cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

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

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 la piattaforma www.astetelematiche.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. 42/16 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 IT28L0103017002000001516881**) dell'importo della cauzione; - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri); - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno

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

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 42/16 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. 42/16 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, 03.10.2025

avv. Claudia Parrino


