

TRIBUNALE DI RAGUSA**Esecuzioni Immobiliari n. 49/2022 R.G.E.**

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista

Il sottoscritto Avv. Pietro Sortino, C.F. SRTPTR71P25F258D, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonio Pianoforte, ex art. 591 bis c.p.c, in data 20/01/2025 nel procedimento esecutivo **n. 49/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11/12/2025** alle ore **17:00**, presso il proprio studio in Modica (RG) Piazza Corrado Rizzone n. 11, 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 IN VENDITA**LOTTO N. 1**

Piena proprietà (1/1) di immobile residenziale composto da appartamento al primo piano e da box pertinenziale, facente parte del corpo A del condomino ubicato in Modica (RG) zona "Sorda", al Km. 339,800 della S.S. 115, al civico 16/A.

L'appartamento presenta una superficie commerciale di mq 154,00 e una superficie utile di mq 122,00, i lati Est e Ovest sono liberi, con i relativi vani che consentono di uscire ad Ovest su un'ampia pertinenza esterna scoperta, avente superficie di circa 91 mq mentre ad Est su un balcone della superficie di circa 14 mq.

Il box di pertinenza dell'unità immobiliare presenta una superficie netta di 14 mq circa e una superficie commerciale di 18 mq.

Il lotto oggetto di vendita risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, al foglio 120 particella 218:

- sub 3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale € 632,66 (appartamento);
- sub 20, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita catastale € 36,36 (box).

Situazione urbanistica e catastale

Come accertato dal Perito Estimatore il fabbricato, di cui fanno parte i beni (appartamento e box) di cui al lotto n. 1, secondo la classificazione del PRG del Comune di Modica, ricade in zona B1, normata dall'art. 36 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano stesso.

L'intero stabile è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 60 rilasciata dal Comune di Modica in data 6 aprile 1987, prot. 387/OR e successive varianti n. 165 del 13 luglio 1987 prot. 824/OR, n. 246 del 14 dicembre 1988 prot. 612/OR, n. 355 del 18 dicembre 1989 prot. 1176/OR, n. 480 del 23 dicembre 1991 prot. 1135/OR e ulteriore Concessione Edilizia n. 33 del 29 gennaio 1993 prot. 104/OR.

L'edificio è stato dichiarato abitabile giusta autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Modica in data 31 luglio 1990 prot. n. 4478 ed agibile giusta autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Modica in data 4 marzo 1993 reg. al n. 17/93.

Come accertato dal PE, l'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni, giusta CILA prot. 63483 del 16/11/2018 (pratica URBIX 2141/2018).

A seguito dei lavori di cui alla sopracitata CILA, per l'appartamento di cui al lotto n. 1, in data 23/12/2019, è stata presentata attestazione di SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità), assunta al prot. 64112/2019 (pratica URBIX 3144/2019-B06).

Lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo è risultato conforme ai disegni di cui ai titoli abilitativi.

Come dichiarato dal Perito Estimatore, per la vendita dell'appartamento sarà necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica sia in quanto nell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia, questa non risulta caricata ma soprattutto perché grazie al recente intervento di efficientamento energetico realizzato a livello condominiale, la classe energetica dovrebbe aver ottenuto un miglioramento rispetto alla classe "D" riportata nell'atto di acquisto del 2016 a favore della debitrice esecutata.

Disponibilità del bene: beni occupati dalla debitrice esecutata;

Oneri condominiali: € 87,51 trimestrali circa;

Oneri condominiali maturati e non versati anno 2024: € 350,02;

Prezzo base: €. 136.000,00 (centotrentaseimila/00);

Offerta minima: €. 102.000,00 (centoduemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

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

* * *

LOTTO N. 3

Quota (1/8) della proprietà di blocco di fabbricati a due piani fuori terra ad uso promiscuo con circostante terreno di pertinenza, ubicati a Modica in c.da Ufra (o Gufra-Catanzaro o

via S. Giuliano Macallè).

Il lotto è composto da diverse unità immobiliari facenti parte di due corpi di fabbrica in aderenza tra loro, che a loro volta costituiscono un unico blocco fronte strada, dalla forma rettangolare, avente dimensioni complessive in pianta di 54,00 m x 14,00 m, dotato di pertinenza esterna fronte strada e terreno retrostante.

Per ognuno dei due corpi di fabbrica sono presenti unità immobiliari al piano seminterrato ed unità immobiliari al piano rialzato, queste ultime accessibili attraverso due rampe che si dipartono dal piano della strada pubblica fino alla quota dei piani rialzati.

Al piano seminterrato si individuano tre unità immobiliari con accesso dall'antistante area di pertinenza esterna fronte strada.

Il locale al piano seminterrato si compone di:

- un vano ingresso lato strada, avente superficie utile di 47,57 mq;
- un ampio ambiente avente una superficie utile di mq 258,50 (19,20 m x 13,60 m), dotato anche di un secondo accesso laterale dalla p.lla 290;
- un blocco servizi costituito da un vano wc ed un vano anti-wc, aventi superfici utili rispettivamente di 4,10 mq e 1,00 mq;
- un blocco accessori posto sul retro, costituito da un ambiente avente funzione di disimpegno, della superficie netta di circa 19,60, dal quale è possibile accedere a un vano ufficio della superficie netta di mq 15,75 e a un angolo deposito della superficie utile di 9,75 mq, quest'ultimo a sua volta comunicante con un ripostiglio di circa 5,45 mq.

I due locali ad uso deposito, separati da parete in cartongesso, presentano superficie utile di 196,30 mq e 130,80 mq. Quest'ultimo, presenta al suo interno un blocco tramezzato con pareti in cartongesso, costituito da due vani della superficie utile di 10,40 mq e 12,75 mq oltre ad un wc della superficie netta di 2,30 mq e un anti-wc della superficie di 4,30 mq.

Le rampe a servizio dei due corpi di fabbrica, dipartendosi dal piano strada, conducono al piano rialzato ed in particolare ad altrettanti disimpegni scoperti, uno per ogni corpo di fabbrica, dai quali è possibile accedere rispettivamente a tre unità immobiliari.

Le tre unità immobiliari ubicate al di sopra del locale in corrispondenza del corpo di fabbrica lato dx sono:

- un deposito costituito da un vano principale avente superficie utile di 173,70 mq ed un vano secondario della superficie netta di circa 24,50 mq;
- un unico vano avente superficie utile di 82,00 mq circa;
- un vano della superficie netta di mq 69,20, oltre ad un vano più piccolo della superficie utile di 6,24 mq ed un wc di circa 1,40 mq.

Le tre unità immobiliari ubicate al di sopra dei due locali in corrispondenza del corpo di fabbrica lato sx sono:

- un locale avente superficie utile di mq 144,00, oltre blocco servizi igienici costituito da un wc della superficie di circa 3,25 mq ed un anti-wc di circa 1,85 mq;

• un ambiente tramezzato mediante muri in laterizio, costituito da un vano ingresso della superficie netta di mq 20,00, due vani aventi superfici utili di 10,40 mq e 10,50 mq, oltre ad un disimpegno che consente di accedere al blocco servizi igienici composto da anti-wc della superficie di 2,10 mq e wc della superficie di 3,60 mq;

• un secondo locale costituito da tre vani aventi rispettivamente superficie di 40,65 mq, 34,43 mq e 32,26 mq oltre wc di circa 3,26 mq ed anti-wc di 1,44 mq.

Sul retro rispetto ai fabbricati è presente il terreno di pertinenza scosceso ed incolto mentre parte del terreno è stato cementato per una superficie di 635 mq circa.

Il lotto oggetto di vendita risulta rappresentato al N.C.E.U. Foglio 76 p.lla 365:

- sub 4, zona censuaria 1, categoria F/3;

- sub 5, zona censuaria 1, categoria F/3;

- sub 6, zona censuaria 1, categoria F/3;

- sub 7, zona censuaria 1, categoria F/3;

- sub 8, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita € 548,00;

- sub 9, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 90 mq, rendita € 195,22;

- sub 10, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita € 714,00;

- sub 1, bene comune non censibile.

Il terreno retrostante è individuato catastalmente al foglio 76, particella 290, qualità pascolo, classe 1, superficie 3.495 mq., R.D. € 4,51; R.A. € 1,81.

Come accertato dal Perito Estimatore l'intero lotto, compreso il retrostante terreno, secondo le previsioni della variante del PRG del Comune di Modica ricade in zona agricola. Gli immobili risultano vincolati dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa ed in particolare ricadono all'interno del Paesaggio Locale 7A, con livello di tutela 1 e risultano altresì gravati dal vincolo idrogeologico.

L'intera struttura, priva di regolarità edilizia, è stata realizzata nel gennaio 1977 su terreno acquistato indivisamente.

Come dichiarato dal Perito Estimatore sono state rinvenute due pratiche di condono edilizio (n. 4293/86 e il n. 4276/86) che risultano, alla data di redazione della perizia, sospese per carenza documentale.

La rappresentazione grafica di cui agli elaborati grafici dei due condoni non corrisponde esattamente con i due corpi di fabbrica per come sono stati descritti nella perizia né con la divisione in subalterni agli atti.

Il completamento dei due condoni edilizi, oggettivamente, appare di difficile attuazione, per i motivi meglio descritti in perizia alla quale si rimanda.

La somma delle spese necessarie per rendere compatibile il fabbricato con il paesaggio circostante, stimabili in circa €. 100.000,00, e dell'indennità pecuniaria, valutata in termini di costi di demolizione e ripristino che il proprietario dovrebbe sostenere, unitamente

all'acquisizione degli altri pareri richiesti, superano la metà del valore stimato, il tutto sempre che si riesca a rinvenire i modelli originari della sanatoria, non presenti nel fascicolo.

In aggiunta a tutto quanto sopra, si rileva che il fabbricato è stato rappresentato, nel lato lungo, circa due metri più corto di quanto effettivamente riscontrare dal Perito Estimatore, oltre al fatto che sono stati eseguiti molti lavori edili che necessitano di una revisione generale dei disegni di cui alle due pratiche di sanatoria.

Di quanto sopra si è tenuto conto nel valore di stima che è stato abbattuto del 50%, come previsto per gli immobili che, dopo il decreto di trasferimento, non potranno essere alienati a terzi in quanto non sanabili a costi ragionevoli.

Disponibilità del bene:

- il locale al piano seminterrato di cui al corpo di fabbrica lato dx, catastalmente identificato con i subb 8 e 9, è concesso in locazione per attività di autocarrozzeria, con contratto non opponibile alla procedura;
- i due depositi al piano seminterrato di cui al corpo di fabbrica lato sx, ricavati dalla divisione dell'attuale sub 10, sono uno (quello in aderenza alla carrozzeria sub 9) nella disponibilità della comproprietaria non eseguita e l'altro (la porzione residua all'estremità sx del corpo di fabbrica) nella disponibilità della debitrice eseguita;
- i tre ambienti al piano rialzato di cui al corpo di fabbrica lato dx (sopra carrozzeria), identificabili catastalmente con i subb 4 e 5, sono nella disponibilità della comproprietaria non eseguita;
- i tre ambienti al piano rialzato di cui al corpo di fabbrica lato sx (sopra i due depositi), identificabili catastalmente con i subb 6 e 7, sono nella disponibilità della comproprietaria non eseguita.

Prezzo base: € 20.133,00 (ventimilacentotrentatre/00);

Offerta minima: € 15.100,00 (quindicimilacentotrentatre/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (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.spazioaste.it collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni

della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, c.p.c.;

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

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali;

- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;

- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno essere effettuate dal 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 a **"Proc. Esecutiva n. 49/2022 R.G.E."**, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista); si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad esempio l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al 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 almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente

conto corrente bancario acceso presso il CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. avente le seguenti coordinate IBAN IT97I0623084481000015298822 BIC/SWIFT CRPPIT2PXXX 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. 49/2022 R.G.E. versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **“Proc. Esecutiva n. 49/2022 R.G.E.”**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

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

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

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

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte, per l'ipotesi di vendita sincrona mista: si procederà, in ogni caso e senza preventiva interrogazione degli offerenti in ordine alla loro volontà di partecipare, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; in caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole espone, in quanto compatibili.

IMPORTI MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: euro 250,00 per immobili stimati fino ad euro 13.000,00; euro 500,00 per immobili stimati da euro 13.000,01 ad euro 26.000,00; euro 1.000,00 per immobili stimati da euro 26.000,01 ad euro 52.000,00; euro 1.300,00 per immobili stimati da euro 52.000,01 ad euro 80.000,00; euro 1.500,00 per immobili stimati da euro 80.000,01 ad euro 100.000,00; euro 2.000,00 per immobili stimati da euro 100.000,01 ad euro 130.000,00; euro 2.500,00 per immobili stimati da euro 130.000,01 ad euro 160.000,00; euro 3.000,00 per immobili stimati da euro 160.000,01 ad euro 200.000,00; euro 4.000,00 per immobili stimati da euro 200.000,01 ad euro 260.000,00; euro 5.000,00 per immobili stimati oltre euro 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul

medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite:

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00;

- l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013;

- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarie Inlinea)

- E-mail 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.

Per ulteriori informazioni:

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

- professionista delegato con studio in Modica (RG), Piazza Corrado Rizzone n. 11, tel/fax 0932752884 – cell. 3332564526.

Modica, 22 settembre 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Pietro Sortino