

N. 206/2021 R.G.E.



TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Dott. Antonio Botterelli, CF BTTNTN73T16F258B, professionista delegato allavendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 22/06/2023 nel procedimento esecutivo n. ____ **R.E. 206/2021**, a norma dell'art. 490 c.p.

AVVISA

che il giorno 19/09/2025 **alle ore 10.30**, presso il proprio studio sito a Modica, in via Cava Gucciardo Pirato Quartarella n. 19, 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/ solo 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 DEL LOTTO IN VENDITA.

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, su locale commerciale, sito in Modica Alta in piazza del Gesù n. 1 – angolo via Gioberti, zona semicentrale del comune di Modica, occupa il piano terra e il piano primo sotto strada del compendio pignorato, così organizzato: al piano terra vi è l'area di vendita di una superficie netta di circa 55mq, un ufficio di circa 6,6 mq, un servizio igienico di circa 2,60 mq ed un disimpegno di circa 1,70 mq, mentre al piano interrato vi è il deposito al servizio dell'attività commerciale di circa 98 mq. Al negozio si accede o direttamente da un'ampia apertura su Piazza del Gesù, o da un secondo accesso, sempre sulla Piazza del Gesù, che immette in un vano scala comune dal quale è possibile raggiungere i piani superiori del compendio pignorato. Sul lato nord-est, immediatamente adiacente al negozio, è presente un'area scoperta di circa 61 mq adibita a parcheggio con accesso carrabile su via Gioberti, al servizio in parte del negozio ed in gran parte dell'abitazione soprastante.

Diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, su fabbricato in corso di

costruzione sito in Modica Alta in Piazza del Gesù n. 1 – angolo via Gioberti, zona semicentrale del Comune di Modica, occupa i piani primo e secondo del compendio pignorato. La porzione di fabbricato si presenta allo stato rustico con struttura portante a vista e tamponamenti esterni in laterizi forati, totalmente privo di finiture ed infissi ad eccezione del vano scala che, pure essendo parzialmente rifinito è chiuso da setti in laterizi forati ed infissi in alluminio.

Al fabbricato sopra descritto si accede dall'ingresso di Piazza del Gesù n. 1, così composto: al piano primo vi è una superficie residenziale lorda di circa 96 mq, delimitata da muratura in laterizi forati; al secondo piano un terrazzo di circa 137 mq, di cui 75 mq coperti da solaio in laterocemento. Al piano terra, sul lato nord-est, immediatamente adiacente all'immobile è presente un'area scoperta di circa 61 mq adibita a parcheggio, con accesso carrabile su via Gioberti a servizio del fabbricato per circa 41 mq. Il parcheggio non è direttamente comunicante con i piani primo e secondo. L'area su cui ricade il bene non è soggetta a vincoli, è ben servita con possibilità di parcheggio sulla pubblica via, sita nelle immediate vicinanze della chiesa di Santa Maria del Gesù e dell'Istituto Salesiano San Domenico.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del

Territorio di Ragusa – Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica:

- Foglio 227, particella 10515, sub. 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 120 mq, rendita €. 3.235,09, Piano T-S1;
- Foglio 227, particella 10515, sub 4, Categoria F/3, Piano 1;
- Foglio 227, particella 10515, sub 3, Categoria F/3, Piano 2

Situazione urbanistica e catastale:

l'immobile presenta delle difformità catastali, più precisamente nella realtà l'immobile occupa una superficie maggiore di quella indicata sulla mappa catastale, che dovrà essere dunque rettificata.

Edificato con Concessione Edilizia n. 23 del 27/01/1987 e successiva variante n° 393 del 30/12/1987, presenta Autorizzazione di Abitabilità totale n. 529/86 - 536/87 del 05/07/1988 per i piani Terra e Primo sotto strada, tuttavia in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato, rispettivamente: al piano terra modifiche interne di modesta entità che non hanno comportato variazioni della struttura portante; al piano interrato un ampliamento del deposito. Tale ampliamento, sanabile ai sensi dell'art.

37 del DPR 380/2001, fu probabilmente realizzato contestualmente alla edificazione dell'immobile (realizzazione di uno scavo di fondazione più ampio) e successivamente mascherato con tamponamento in mattoni forati affinché potesse essere rilasciata Autorizzazione di Abitabilità.

Per l'ottenimento della regolarità urbanistica è necessario presentare adeguato titolo autorizzativo, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, corrispondendo una sanzione di € 1.000,00 per opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo, una somma di circa € 360,00 per costi di costruzione (relativi alla sola superficie ampliata

al piano primo sotto strada), un versamento di € 100,00 per spese vive ed eventuali marche da bollo; oltre a ciò, considerando che la difformità al piano interrato riguarda la struttura dell'immobile, è necessario depositare Certificato di Idoneità Sismica presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa corrispondendo un versamento di € 110,00 per spese vive ed € 32,00 per marche da bollo. Le spese tecniche per le pratiche sopra indicate sono stimate rispettivamente in € 3.500,00 per la presentazione della pratica urbanistica e in € 1.500,00 per la redazione del CIS.

Successivamente al conseguimento della regolarità urbanistica sarà necessario depositare nuova SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) che avrà un costo di circa € 100,00 per spese vive, € 16,00 per marca da bollo ed € 800,00 per spese tecniche.

Di conseguenza si dovrà redigere nuovo Docfa per la rettifica delle planimetrie catastali con un costo di € 50,00 per spese vive e di circa € 400,00 per spese tecniche. Si segnala, inoltre, che per il conseguimento della regolarità catastale è necessario effettuare una rettifica della Mappa Catastale poichè l'ingombro dell'immobile sul documento catastale risulta inferiore rispetto a quello reale. Le spese di tale rettifica sono da ripartire al 50% con il BENE N°2 dal momento che la difformità riguarda l'intero fabbricato. A tal fine si stima un costo di circa € 1.500,00 per spese tecniche e di € 110,00 per spese vive, raggiungendo un totale di € 1.610,00 che ripartito al 50% ammonta a circa € 805,00 per il solo bene in questione.

Per il locale commerciale non esiste Attestato di Prestazione Energetica che sarà redatto in sede di trasferimento dell'immobile ad un costo di circa € 250,00 per spese tecniche.

Tutti gli oneri che riguardano la regolarizzazione urbanistica potrebbero essere soggetti a variazioni nel tempo a seguito di Delibere di Giunta e/o di Consiglio Comunale. Le spese tecniche sopra indicate sono da considerarsi al netto di accessori di legge.

L'edificazione dei piani primo e secondo è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 243 del 06/10/1994 - pagina del registro delle concessioni n. 13, oggi scaduta, che prevedeva la realizzazione di un appartamento al piano primo e di un tinello, di una lavanderia e di un terrazzo al piano secondo.

Del progetto autorizzato è stata realizzata e collaudata la struttura portante, definiti i volumi del piano primo mediante la realizzazione dei tamponamenti esterni e chiuso il vano scala in maniera difforme rispetto al progetto; al piano secondo, invece, i volumi previsti (tinello e lavanderia) non sono stati definiti, risultando regolarmente chiuso il vano scala, realizzati due tamponamenti in laterizi forati e il solaio di copertura. Di conseguenza, all'attualità, il piano secondo può considerarsi interamente terrazzo, in parte coperto ed in parte scoperto.

Risultando scaduta la Concessione Edilizia n. 243 del 06/10/1994 e incompleta la realizzazione del fabbricato, per poter ottenere la regolarità urbanistica, è necessario conseguire nuovo titolo autorizzativo per il completamento dei volumi previsti dalla precedente autorizzazione, corrispondendo alla Tesoreria Comunale una somma di circa € 2.700,00 per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, ad integrazione di quelli già corrisposti, e una sanzione di € 1.000,00 per realizzazione di opere in assenza di titolo autorizzativo (chiusura del vano scala al piano primo); le spese tecniche per la redazione degli elaborati e la D.L. per la sola definizione dei volumi, sono stimate rispettivamente in circa € 3.500,00 ed € 1.500,00, al netto di accessori di legge. Le somme indicate in questa sede potrebbero essere soggette a variazioni

nel tempo a seguito di Delibere di Giunta e/o di Consiglio Comunale.

Si segnala, inoltre, che per il conseguimento della regolarità catastale è necessario effettuare la rettifica della Mappa Catastale poichè l'ingombro dell'immobile sul documento catastale risulta inferiore rispetto a quello reale. Le spese di tale rettifica sono da ripartire al 50% con il BENE N°1 dal momento che la difformità riguarda l'intero fabbricato. A tal fine si stima un costo di circa € 1.500,00 per spese tecniche, al netto di accessori di legge, e di € 110,00 per spese vive, raggiungendo un totale di € 1.610,00 che ripartito al 50% ammonta a circa € 805,00 per il solo bene in questione.

L'immobile allo stato attuale non necessita di attestato di prestazione energetica.

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

Disponibilità del bene: occupato

Prezzo base: € 86.822,00 (Euro ottantaseimilaottocentoventidue/00),

Offerta minima: 65.116,00 (sessantacinquecentosedici/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00)

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

IBAN Procedura n. IT2300503684482CC0191175849

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite il **portale del gestore della vendita telematica** www.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 avvisole 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 18/09/2025, cioè il 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 giustifichino 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. 206/2021 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 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 giustiziano 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. 206/2021 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. 206/2021 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

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

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

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

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

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

IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00;
- € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;
- € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;
- € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00;
- € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00;
€ 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00;
€ 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00;
€ 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, comprese quelle di redazione APE e di acquisizione CDU ove necessarie (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio **(DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE)** per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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;

ATTUAZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE

È onere dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 c.p.c. specificare per iscritto (dichiarandolo a verbale o formulando apposita istanza indirizzata al professionista delegato) già in sede di aggiudicazione e comunque entro il termine previsto per il saldo prezzo se l'ingiunzione di liberazione, che sarà contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà essere attuata dal custode.

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.(Astegiudizierie Inlinea)
- Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

Inoltre presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

Modica, 13/05/2025

Il professionista delegato
Antonio Botterelli

