

## **TRIBUNALE DI RAGUSA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

#### **III Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista**

**ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Elena Frasca, C.F. FRSLNE72B42H163V, Professionista Delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento datato 21.04.2024, in sostituzione di precedente delegato, nel **procedimento esecutivo n. 53/2022 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **27.02.2025 alle ore 16:30**, presso il proprio studio in Modica (RG), Via Variante S.S. 115 n. 4 svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

#### **INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.**

##### **LOTTO 1**

Il lotto n. 1 è costituito dai cespiti 1, 2 e 3, meglio descritti in perizia. Trattasi di diritti di piena proprietà del complesso rurale, costituito da vari locali disposti su un unico piano fuori terra, una "*chiusa*", annessa al fabbricato di cui prima e pertinente allo stesso in quanto si configura come "*orto familiare*" e uno stacco di terreno, siti in 97015-Modica (RG) Contrada Scardacucco.

Il cespite 1, identificato dalle particelle 296 sub 1 e 2 del foglio di mappa 113 del Comune di Modica, è rappresentato da un complesso rurale, costituito da vari locali disposti su un unico piano fuori terra. Trattasi di "*Baglio rurale di antica concezione*", realizzato negli anni in relazione al fabbisogno funzionale dell'azienda agricola, denota struttura in muratura ordinaria del '900 e tetti con manto di copertura a tegole, in parte, a doppia falda ed, in parte, ad unica falda; l'intero complesso si sviluppa su un unico livello ed è comprensivo di una serie di fabbricati, costruiti attorno ad un cortile ed adibiti, un tempo, in parte, ad abitazione del conduttore agricolo ed, in parte, a stalle e magazzini ed, oggi, totalmente in disuso. Data l'ubicazione degli ingressi sul piano terra, le unità immobiliari risultano accessibili a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali. È costituito da una serie di fabbricati rurali, tipici delle "*masserie*" dei primi anni del '900 ed adibiti in passato, in parte, ad abitazione e, in parte, a stalle e magazzini. In particolare, il bene rivela, oggi, evidenti segni di trascuratezza e la presenza di elementi strutturali abitativi e zootecnici obsoleti; lo stesso, inoltre, non risulta elettrificato, sebbene sia presente un contatore elettrico al servizio del pozzo trivellato vicino e

delle opere provvisorie e non adeguate di allaccio elettrico.

Il cespite 2, identificato dalla particella 297 del foglio di mappa 113 del Comune di Modica, è rappresentato da una “chiusa”, annessa al fabbricato di cui prima e pertinente allo stesso in quanto si configura come “orto familiare”. È rappresentato da un “orto familiare” al servizio e funzionale al cespite 1, su cui insistono vari alberi da frutto ed un pozzo trivellato regolarizzato. La superficie del fondo rustico è pari a mq 1.605,00 ed è in stretta interconnessione al cespite 1.

Il cespite 3, identificato dalle particelle 52 e 53 del foglio di mappa 113 del Comune di Modica, è rappresentato da uno stacco di terreno, ubicato a nord del cespite 2 ed intervallato da questo da altra proprietà. La particella 52 confina ad ovest con la S.P. 94 ed entrambe le particelle, adiacenti, confinano a nord con altra proprietà, tuttavia, senza delimitazione fisica (muri, recinzioni, ecc.) dalla stessa confinante e ad est ed a sud con altre proprietà, in questo caso, invece, delimitato dalle stesse mediante muri a secco. Il cespite 3 (particella 52 e 53) è rappresentato da uno stacco di terreno vicino al cespite 1 ed al cespite 2, ma non confinante con gli stessi. La particella 52 è rappresentata da un seminativo destinato a colture cerealicole e foraggere, invece sulla particella 53 insistono vari alberi di carrubo sparsi. Complessivamente, la superficie del fondo rustico è pari a mq 7.030,00.

Inoltre, i cespiti 2 e 3 rappresentati da “*Fondi rustici*”, sapientemente condotti negli anni, mostrano giacitura leggermente declive da est verso ovest, tessitura di medio impasto e strato arabile profondo; peculiarità, queste ultime, che rendono tali superfici adatte alle più moderne e specializzate coltivazioni.

I beni ricadono in una zona contraddistinta da una doppia peculiarità: la radicata e tradizionale destinazione agricola ed il contemporaneo ed innovativo interesse turistico-residenziale; l’area, infatti, da sempre vocata all’attività agricola per le elevate caratteristiche pedologiche ed orografiche insite, rappresenta oggi una forte attrazione per acquirenti ed investitori stranieri per le bellezze naturalistiche e, soprattutto, paesaggistiche offerte.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Modica, Foglio 113, p.lla 296 sub. 1, zona cens. 1, categ. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, R.C. 144,61;
- Catasto Fabbricati del Comune di Modica, Foglio 113, p.lla 296 sub. 2, zona cens. 1, categ. C/2, classe 6, superficie catastale 50 mq, R.C. 126,53;
- Catasto Terreni del Comune di Modica, Foglio 113, p.lla 297, qualità “chiusa”, classe 2, superficie 1.605 mq, R.D. 9,12 mq, R.A. 3,32 mq;
- Catasto Terreni del Comune di Modica, Foglio 113, p.lla 52, qualità semin. arbor., classe 3, superficie 2.810 mq, R.D. € 16,69, R.A. € 7,98;
- Catasto Terreni del Comune di Modica, Foglio 113, p.lla 53, sub. Por.AA, qualità pascolo arbor., classe U, superficie 2.200 mq, R.D. € 6,82, R.A. € 4,54 e sub. Por.AB, qualità semin. arbor., classe 4, superficie 2.020 mq, R.D. € 7,82, R.A. € 4,69.

Valore di stima: € 63.696,00.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Dagli accertamenti effettuati dal perito, il lotto “è costituito dai cespiti 1, 2 e 3, siti nel Comune di Modica; gli stessi ricadono, all’interno del Piano regolatore generale del Comune di Modica, in Zona E5 “Agricoltura, seminativi asciutti arborati o no, con prevalente indirizzo ad aziende zootecniche – casaree, con fattori climatici limitanti.

*Relativamente alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, è stato rilevato che il cespite 1, ai sensi dell’art. 19 del Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, è stato costituito catastalmente d’Ufficio in data 21/03/2012 - Pratica n. RG0057438 (n. 1919.1/2012) ed allo stesso è stata assegnata la rendita presunta e la classificazione come da tabella sopra esposta; lo stesso cespite, pertanto, non risulta rappresentato graficamente in Catasto. Al fine di procedere alla relativa regolarizzazione catastale, salvo preventiva regolarizzazione urbanistica e statico-strutturale, è necessario sostenere costi per circa € 1.250,00.*

*Sulla base delle verifiche effettuate in loco, in merito alla conformità edilizia ed urbanistica, per il cespite 1, è possibile asserire che è stato realizzato in data antecedente il 1967, in assenza di Titoli edilizi; lo stesso, pertanto, non è provvisto di certificato di abitabilità e, solo a seguito di interventi strutturali importanti, è possibile presentare la S.C.A. (Segnalazione certificata di abitabilità).*

*Il cespite 2 è rappresentato da un “orto familiare” al servizio e funzionale al cespite 1, su cui insistono vari alberi da frutto ed un pozzo trivellato regolarizzato, come di seguito: - Autorizzazione a trivellare, su particella 57 (oggi particella 297), del Genio Civile di Ragusa del 13/07/1985; - prot. 6608; - Denuncia di rinvenimento acque del 06/12/1985 - prot. 864/Modica; - Certificazione di prova di portata del 17/01/1986 - prot. 16051; - Domanda di Concessione acque per uso irriguo del 04/06/1986 - pos. 333; - Domanda di Attingimento acque per uso irriguo del 04/06/1986 – pos. 496; - Decreto di Attingimento del 27/08/1986 – n. 8089”.*

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

**Disponibilità del bene: libero al decreto di trasferimento.**

**Oneri condominiali: /**

**Prezzo base: € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00)**

**Offerta minima: € 27.000,00 (Euro ventisettemila/00) pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.**

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

**Coordinate IBAN: IT86Q0503617001CC0011031603 - intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA N. 53/2022 TR. RG" presso B.A.P.R., CODICE BIC: POPRIT31001.**

## **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi alla professionista delegata, che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica** [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dalla 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 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 solo gli oneri fiscali;
- la professionista delegata è autorizzata 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 dalla professionista delegata presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati alla stessa delegata o alla custode giudiziaria.

#### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.**

**Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza di vendita e pertanto ENTRO e NON OLTRE LE ORE 13.00 DEL 26.02.2025, 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](mailto: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 della professionista delegata 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. 53/2022 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 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. 53/2022 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 la professionista delegata 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. 53/2022 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 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 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 (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

## INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

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

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

- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013;

- E-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) (Astegiudiziarie Inlinea)

- Email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.

A cura della professionista delegata, viene data pubblicità di ogni singolo esperimento di vendita:

a) mediante affissione di un cartello “VENDESI” presso il portone di ingresso dell'immobile, ove ritenuto opportuno dallo stesso in base alla tipologia di bene;

b) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

c) per tutte le procedure, indipendentemente dal numero di ruolo, tramite richiesta alle società Astalegale.net S.p.A. e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

### >> a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oltre che sull'APP dedicata “Aste Giudiziarie”, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** La Società curerà la contemporanea visualizzazione della vendita anche su [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunaleragusa.it](http://www.tribunaleragusa.it) e [www.corteappellocatania.it](http://www.corteappellocatania.it);

- pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet

Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** L'annuncio conterrà in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo per la partecipazione;

- pubblicazione di un annuncio sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale; - pubblicazione di un annuncio sulla "vetrina immobiliare permanente" presente sul sito "Reteaste.it";

**>> a cura di Astalegale.net S.p.A.:**

- pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), su [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.**

**Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società: **Astalegale.net S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Maggiori informazioni potranno essere richieste presso lo studio della Professionista Delegata e Custode Giudiziaria, Avv. Elena Frasca, con studio in Modica (RG), Via Variante S.S. 115 n. 4 - Tel. 338-8777559.

La Professionista Delegata

Avv. Elena Frasca