

**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
**Esecuzioni Immobiliari**

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

La sottoscritta Avv. Mirta Paternò, CF PTRMRT74M62C351D, con studio in Ragusa, Via Risorgimento n. 53, tel 0932/247478, cell. 328/9157536, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo, ex art. 591 bis c.p.c. in data 17/01/2024, nei procedimenti esecutivi riuniti **n. 76/2022 e 77/2023 R.E. immobiliari del Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il **giorno 11 Dicembre 2024 alle ore 10.00**, presso il proprio studio in Ragusa, Via Risorgimento n. 53, piano 3°, 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 DEL LOTTO IN VENDITA.**

**LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà sull'intero (1/1) su immobile residenziale così composto:

-**Appartamento** per civile abitazione, sito in Frigintini, frazione del Comune di Modica, via Gianforma Ponte Margione n. 82/A al quinto (5°) piano elevato, composto da cinque vani ed accessori, in Catasto Fabbricati di Modica al foglio 201-particella 420 **subalterno 24**- Cat. A/2- cl. 1, vani 6,5- piano V- rendita catastale Euro 335,70, mq 142 ed escluse le aree scoperte mq 134; e

-**Vano garage** sito in Frigintini frazione del Comune di Modica, via Gianforma Ponte Margione 82/M posto al piano sottostrada dell'edificio, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 201-particella 420 **subalterno 57**- Cat. C/6- piano S1-consistenza 15 mq - rendita catastale Euro 14,72;

L'appartamento (sub. 24) ed il vano garage (sub 57) fanno parte entrambi di un fabbricato condominiale ubicato in Comune di Modica (Prov. RG), Frigintini, Via Gianforma Ponte Margione n. 82 (costituito da un piano sottostrada adibito in parte a parcheggio ed in parte a locali condominiali, da un piano terra adibito a locali commerciali e uffici, da cinque piani elevati con tre appartamenti per piano e sovrastante sesto piano sottotetto) in zona "B3" del PRG del Comune di Modica ( vedi C.E. n. 123 del 28/03/1991), in un'area centrale di Frigintini lungo la principale arteria a vocazione mista residenziale-commerciale e anche destinata a pubblici servizi. La struttura dell'edificio, di cui fa parte il lotto unico, è in cemento armato a sei piani fuori terra, copertura con tetto a falde ove i condomini hanno diritto di accesso unicamente per l'installazione e la manutenzione delle antenne.

L'appartamento (sub. 24) si trova al 5° piano elevato, del tipo A ovvero a destra salendo le scale, ed è un appartamento per civile abitazione non di lusso, composto da cinque vani ed accessori. La posizione elevata consente di godere di un'ampia veduta verso il territorio circostante. I piani elevati dell'edificio, tra cui l'appartamento al 5° piano posto in vendita, hanno ingresso in condominio dalla via Frigintini Gianforma Ponte Margione. L'appartamento, della superficie commerciale complessiva di circa mq 142,00 ed escluse le aree scoperte di mq 134,00, è articolato in zona giorno e zona notte. La zona giorno è costituita da: ingresso, soggiorno prospiciente su balcone pertinenziale, ripostiglio, lavanderia e cucina prospicienti entrambe sullo stesso balcone pertinenziale. La zona notte è costituita da

disimpegno, bagno e tre camere da letto prospicienti tutte su balconi pertinenziali. L'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni è presente ma non funzionante (la caldaia funziona solo come scaldabagno). Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e all'appartamento in oggetto.

Il vano garage (sub 57) è posto al piano sottostrada dell'edificio. Vi si accede: dall'interno dello stabile, attraverso scala condominiale e ascensore che arrivano al piano seminterrato; dall'esterno, dal retro dello stabile attraverso agevole percorso di accesso in battuto di cemento, superato il cancello di ingresso condominiale si percorre la corsia di manovra girando a sinistra, il cespite in oggetto è il penultimo sul lato destro ed ha una superficie effettiva netta di circa mq 12,71 e al lordo mq 14,24 circa. Il vano garage costituisce pertinenza dell'appartamento di cui al presente avviso e fa parte del locale destinato e vincolato a parcheggio a norma di legge ( C.E 123 del 28/03/1991, C.E. 12 del 19/01/1993, successiva C.E. 250 del 27/07/1995 come si legge all'art. 2 c).

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e al cespite in oggetto

Sono comprese nella vendita: tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze, con la comproprietà proporzionale di tutte le parti di fabbricato comuni per legge, quali l'androne di ingresso, la scala, l'ascensore, l'impianto idrico con cisterna e impianto di sollevamento ubicati in apposito locale al piano interrato, lo scivolo che si diparte dalla Vanella 181 e che serve da accesso al piano sottostrada e tutto quant'altro è per legge in comproprietà tra i condomini di uno stesso stabile.

Non sono comprese nella vendita, e nessun diritto potrà essere vantato dall'aggiudicatario, sugli spazi liberi a piano terra, utilizzati come pertinenza esclusiva dei locali posti a detto piano terra; nonché sullo scivolo posto a confine con la proprietà di terzi, che si diparte dalla via Frigintini Gianforma P.M., che costituisce accesso al piano sottostrada e che è rimasta nella disponibilità del precedente venditore. Così come nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario sullo spazio posto al confine con la Vanella 181, con la proprietà di terzi e con lo scivolo di accesso al piano sottostrada. Non sono comprese nella vendita: la proprietà dell'area libera soprastante lo stabile, con il solo diritto per i condomini di potere accedere al tetto di copertura per l'installazione e manutenzione dell'antenna televisiva e la proprietà dello spazio sottotetto posto sul lato prospiciente la proprietà di terzi.

Costituiscono servitù reciproche a favore e contro le singole unità immobiliari dello stabile i balconi, gli sporti, i ballatoi, le luci e le aperture in genere, le tubazioni di adduzione e scarico, gli impianti tutti di uso comune e quant'altro dal costruttore a servizio dello stabile stesso.

Il tutto come meglio riportato e spiegato nella perizia di stima.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica:

- Foglio 201, particella 420, sub. 24, zona censuaria 2 categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita €. 335,70, piano V°;
- Foglio 201, particella 420, sub. 57, zona censuaria 2 categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita €. 14,72, piano S1;

**Situazione urbanistica e catastale:**

L'edificio, di cui fanno parte l'appartamento (sub 24) ed il vano garage (sub 57), è stato edificato, giusta Concessione edilizia n. 123 del 28/03/1991 e Concessioni Edilizie in Variante N. 12 del 19/01/1993. Comunicazione inizio lavori del 06/07/1991; Autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della legge 02/02/1974 n° 64 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 27/05/1991 prot. 6113 pratica n° 4298.

Successive modifiche al progetto sono state autorizzate con:

- C.E.N° 250 del 27-07-1995 relative alla realizzazione di un corpo di fabbrica da adibire a parcheggio, nonché modifiche interne ed esterne alla copertura e lieve ampliamento del piano cantinato.
- C.E. N° 44 del 03/03/1999 per modifiche al piano di copertura per realizzazione di vani sottotetto non abitativi.

Come rilevato dal Perito Estimatore, non risulta nei fascicoli dell'UTC del Comune di Modica dichiarazione di agibilità del cespite in vendita e non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Modica domande di sanatoria per abusi relativi al cespite in vendita.

APPARTAMENTO (sub 24):

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra il progetto approvato, lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate. Occorre precisare che nella lavanderia, alla quale si accede dall'interno della cucina, esiste una difformità nell'uso in quanto è stato installato anche un wc, occorre pertanto rimuovere il wc o provvedere a creare una separazione interna affinché si ripristinino le condizioni di salubrità igienico sanitarie definite per legge. In riferimento a quanto sopra evidenziato, a seguito di consultazione con i funzionari dell'U.T.C. del Comune di Modica, per la regolarizzazione occorrerà:

- presentare una SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e versare una oblazione di € 1000,00 oltre € 100,00 per diritti di segreteria oltre competenze tecniche, realizzare una tramezzatura all'interno della lavanderia che separi il wc da un antibagno;

- successivamente presentare una pianta aggiornata per la regolarizzazione al Catasto con un costo di € 50,00 circa per diritti oltre le competenze tecniche.

Il costo totale per la suddetta regolarizzazione, comprensivo delle opere e delle competenze tecniche, è stato quantificato dal Perito Estimatore orientativamente in €. 3.000,00; importo che il G.E. ha detratto dalla stima del bene.

Il costo per la redazione dell'A.P.E. è stato quantificato dal Perito Estimatore in € 300,00 ed il costo del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 in € 150,00; importi anch'essi detratti dalla stima del bene e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Come meglio riportato in perizia, l'impianto idrico e fognante dell'appartamento sono collegati alla rete comunale, l'impianto elettrico presenta quadro elettrico con salvavita, regolarmente funzionante in buono stato di manutenzione; l'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas con caldaia allocata in uno dei balconi di pertinenza dell'appartamento (la caldaia al momento del sopralluogo funzionante solo come scaldabagno). E' altresì presente uno split per riscaldamento e condizionamento in cucina con il corpo esterno allocato nel balcone pertinenziale, al momento del sopralluogo non funzionante.

Non sono presenti barriere architettoniche, è presente un ascensore di servizio ai vari piani.

GARAGE (sub 57):

Durante il sopralluogo, il Perito Estimatore ha accertato che lo stato dei luoghi risulta avere una superficie inferiore a quella di progetto e catastale, che al netto risulta di mq (2,7x 5,70=) 15,39 mq, al lordo circa mq 17,50 come indicato anche

nell'atto di provenienza del bene. Nello stato dei luoghi si riscontra invece: al netto mq (2,70x 4,71=) 12,71 e al lordo mq 14,24 circa. Questa lieve difformità nello stato dei luoghi, può essere regolarizzata con una SCIA per lieve difformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380 per regolarizzare il differente dimensionamento del box al PS, la sanzione prevista è di € 1.000 oltre € 100,00 per diritti di istruttoria più competenze tecniche; importi detratti dal valore di stima del bene.

Gli immobili di cui al lotto unico sopra descritto risultano occupati dal debitore esecutato e dalla famiglia di quest'ultimo.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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:** Occupato dal debitore .

**Oneri condominiali:**

a carico dell'immobile sub 24 (appartamento), sono previste 5 quote bimestrali di € 62,00 circa + l'ultimo bimestre di ogni anno (nov-dic) di € 65,82. Alla data del sopralluogo del Perito Estimato, gli insoluti in totale ammontavano ad € 807,00.

a carico dell'immobile sub 57 (vano garage) al foglio 201, p.lla 420, sono previste 6 quote bimestrali di € 3,00 per un totale di € 18,00.

**Prezzo base: € 56.531,25 (Euro cinquantaseimilacinquecentotrentuno/25)**

**Offerta minima: € 42.398,44 (Euro quarantaduemilatrecentonovantotto/44)** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.300,00**

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

**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](http://www.astetelematiche.it)** collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni):

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non

considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

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

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

#### **TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.**

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa

di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito:

### **SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA**

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare:**

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);

12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esec. n. 76/2022 Tribunale di Ragusa", 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: "Proc. esec. n. 76/2022 Tribunale di Ragusa", con iban: **IT 34 F 05036 17000 CC0001006333**, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 76/2022 R.G.E. Trib. di Ragusa - 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. Esec. n. 76/2022 Tribunale di Ragusa*", 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, (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@astatelematiche.it](mailto:assistenza@astatelematiche.it). (Astegiudizierie 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.

Ragusa, 02/10/2024

Il Custode e Professionista delegato

Avv. Mirta Paternò

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mirta Paternò', written in a cursive style.