

AVVOCATO
Maria Giovanna Buscemi
Corso Vittorio Veneto749 -97100 Ragusa
Tel. 0932 626162
PEC :maria.buscemi@avvragusa.legalmail.it

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.Maria Giovanna Buscemi, custode e professionista delegata alla vendita del G.E. Dott.Rapisarda ex art. 591 bis c.p.c., in data 21/07/2022, e successiva ordinanza del 28.02.2025 del Giudice delle Esecuzioni Dott. Antonio Pianoforte, nel procedimento esecutivo **n. 45/2021 R.G.E.**, a norma dell'art.490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 MAGGIO 2025 alle ore 10:00**, presso lo studio sito a Ragusa in Corso Vittorio Veneto 749, si 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 si 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 della E.I. 45-2021 in atti che qui deve intendersi riportata e trascritta

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA :

LOTTO UNICO : Piena proprietà esclusiva dell'immobile fabbricato con finalità ricettiva, costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato, sito in Modica (RG) Contrada Serraucelli s.n.c.; L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio di Mappa 139 particella 509 sub 8, cat.D/2.

Urbanisticamente, ricade in Zona Territoriale Omogena E5 del vigente P.R.G. del Comune di Modica che, giusto art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta le "Zone Agricole", con seminativi asciutti arborati o no, con prevalente indirizzo ad aziende zootecniche - casearie, con fattori climatici limitati. L'immobile dista circa km 6+800 dal centro storico di Modica, da cui si raggiunge percorrendo la Via Nazionale, la Via Resistenza Partigiana, quindi si percorre la Via Sorda Sampieri in direzione Sud per circa km 2+600, quindi si svolta sulla destra e si percorre la Via Serraucelli S. Filippo, per circa km 0+750, quindi si sulla destra si accede direttamente all'immobile. Dalla Via Serraucelli S. Filippo, tramite due ingressi carrabili ed uno pedonale, si accede alla pertinenza esterna dell'immobile, composta da parcheggio e aree a verde. Il piano seminterrato è munito sia di accesso carrabile tramite rampa, sia di accesso pedonale tramite scala esterna e tramite un ascensore esterno (presente ma non agibile), nonché tramite un secondo ascensore interno. Parte del piano seminterrato, è caratterizzato da un portone di ingresso, da cui si accede all'interno di un locale internamente suddiviso in cucina, ripostiglio, spogliatoio e bagno e zona per attività connesse alla struttura ricettiva, caratterizzato anche da accesso tramite ascensore interno. Dalla cucina si accede ad un deposito, in parte adibito a falegnameria, caratterizzato da accesso esterno autonomo tramite saracinesca avvolgibile. L'altra parte del piano seminterrato, caratterizzata da accesso esterno con saracinesca avvolgibile, si compone di locale rimessa e locale deposito. Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, il piano interrato si sviluppa per una superficie coperta di m2 592,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m2 551,00. Al piano terra, invece, si accede tramite un ingresso adibito a reception, e internamente si suddivide in una sala soggiorno, uffici, sala pranzo, cucina, infermeria, disimpegni, bagni, e dieci camere da letto doppie, triple e quaduple. Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, il piano terra si sviluppa per una superficie coperta di m2 636,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a circa m2 580,00. Per quanto attiene il piano primo, vi si accede tramite la medesima scala esterna che collega anche il piano terra al piano seminterrato, compreso l'ascensore esterno non agibile, è possibile accedervi anche dal terrazzo, tramite il medesimo ascensore interno che collega anche il piano terra al piano seminterrato. Il piano primo internamente risulta attraversato da un lungo disimpegno da cui si accede alle sei camere da letto singole e doppie, tutte con annessi servizi igienici, una lavanderia e l'ingresso. Le due

camere esterne sono altresì caratterizzate da annessa veranda coperta. Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, il piano primo si sviluppa per una superficie coperta di m2 325,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m2 205,00. Sono ancora da conteggiarsi le superfici esterne, identificate con il terrazzo e le due verande coperte. Il fabbricato è circondato da annessa pertinenza esterna, composta da parcheggio per complessivi m2 1.204,00, spazio e aree a verde per complessivi m2 540,00, banchina per complessivi m2 233,00.

Il fabbricato, è una costruzione edificata con progetto di demolizione e ricostruzione nell'anno 2004. Si tratta di un edificio con struttura portante del tipo intelaiato con travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato gettati in opera, fondazioni a graticcio di travi rovesce, solai in laterocemento, murature divisorie in laterizio di spessore vario, e tramezzature in cartongesso del tipo REI 120. La copertura è in parte a terrazza e per la restante parte a falda inclinata con tegole.

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare risulta essere soddisfacente.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente:

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Modica, si evince che il fondo ricade in Zona Territoriale Omogena E5. Giusto art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione, la Zona Territoriale Omogena E5 rappresenta le "Zone Agricole", con seminativi asciutti arborati o no, con prevalente indirizzo ad aziende zootecniche - casearie, con fattori climatici limitati. Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Nelle destinazioni di zona e prescrizioni particolari, si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle connessioni. È consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agrituristiche come previste dall'L.R. 25/94. Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi metri 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole. Per maggiori e dettagliate informazioni si rimanda alle pagine 8-10 della relazione peritale allegata, che qui deve intendersi integralmente riportata e trascritta

Regolarità edilizia e urbanistica del bene – agibilità:

Dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con il progetto architettonico oggetto di Concessione Edilizia n° 358 rilasciata in data 16 giugno 2004 con Prot. n° 609/OR, successiva Concessione Edilizia in variante n° 304 rilasciata in data 11 maggio 2006 con Prot. n° 636/OR, SCIA Prot. n° 144 del 03 gennaio 2018, non risultano variazioni e/o difformità di carattere abusivo rispetto alla consistenza originaria. L'edificio, originariamente realizzato con Nulla Osta edilizio del 01 aprile 1969, è stato regolarmente edificato con progetto di demolizione e ricostruzione, giusto Concessione Edilizia n° 358, rilasciata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Modica in data 16 giugno 2004 con Prot. n° 609/OR (cfr. Allegato B), con successiva Concessione Edilizia in variante n° 304, rilasciata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Modica in data 11 maggio 2006 con Prot. n° 636/OR (cfr. Allegato B). Con Autorizzazione S.U.A.P. n° 15 del 22 febbraio 2011 (cfr. Allegato B), è stato autorizzato il cambio d'uso per l'attività di affittacamere del piano primo, precedentemente destinato ad uffici, archivi e servizi. Quindi, con successiva SCIA Prot. n° 144 del 03 gennaio 2018, è stato autorizzato il cambio d'uso e modifiche interne, trasformando l'attività di affittacamere in attività di primissima accoglienza per minori stranieri non accompagnati, e con CILA registrata in Urbix al n° 275 del 16 febbraio 2018, con Prot. n° 10179, è stato autorizzato il cambio d'uso trasformando l'attività in casa di riposo. Si tratta di un edificio con struttura portante del tipo intelaiato con travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato gettati in opera, fondazioni a graticcio di travi rovesce, solai in laterocemento, murature divisorie in laterizio di spessore vario, e tramezzature in cartongesso del tipo REI 120. La copertura è in parte a terrazza e per la restante parte a falda inclinata con tegole. Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare risulta essere soddisfacente. L'edificio, al piano terra, ai sensi della Legge 13/89 e ss.mm.ii, risulta privo di barriere architettoniche, sia internamente che esternamente.

L'approvvigionamento idrico per gli usi potabili, è garantito da allaccio alla rete idrica comunale con riserva idrica di circa lt 25.000 in serbatoio interrato in calcestruzzo armato, mentre lo scarico dei reflui civili prodotti, avviene in fossa Imhoff con sub-irrigazione. Tutto ciò premesso, dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con il progetto architettonico oggetto di Concessione Edilizia n° 358 rilasciata in data 16 giugno 2004 con Prot. n° 609/OR, successiva Concessione Edilizia in variante n° 304

rilasciata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Modica in data 11 maggio 2006 con Prot. n° 636/OR (cfr. Allegato B). Con Autorizzazione S.U.A.P. n° 15 del 22 febbraio 2011 (cfr. Allegato B), è stato autorizzato il cambio d'uso per l'attività di affittacamere del piano primo, precedentemente destinato ad uffici, archivi e servizi. Quindi, con successiva SCIA Prot. n° 144 del 03 gennaio 2018, è stato autorizzato il cambio d'uso e modifiche interne, trasformando l'attività di affittacamere in attività di primissima accoglienza per minori stranieri non accompagnati, e con CILA registrata in Urbix al n° 275 del 16 febbraio 2018, con Prot. n° 10179, è stato autorizzato il cambio d'uso trasformando l'attività in casa di riposo.

Per completezza e dettaglio di ulteriori informazioni si rimanda espressamente alle pagine 11 e seguenti della relazione del CTU in atti, parte integrante dell'avviso.

A.P.E.:

Non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile sito in Modica Contrada Serrauccelli s.n.c., catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio di Mappa 139 particella 509 sub 8, si stima un costo complessivo di € 250,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui 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 di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: Il lotto risulta di proprietà esclusiva, per l'intero della debitrice. Attualmente concesso in locazione per attività ricettiva, "casa di riposo", giusto contratto di locazione transitorio registrato;

Oneri condominiali: non ne risultano;

Prezzo base: €.**522.000,00(cinquecentoventiduemila/00);**

Offerta minima: €.**395.000,00(trecentonovantacinquemila/00);**

Cauzione: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: €.**5.000,00**

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.spazioaste.it collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili 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 vizio 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; - 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), e 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 www.astetelematiche.it, ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

1. I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. La descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. L'indicazione del referente della procedura;
7. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. L'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. Nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "**Proc. Esecutiva n.45/2021 R.G.E.**" per un importo pari al 10% 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 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (**IBAN IT 29 R 05036 17002 CC0021050758**), tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 45/2021 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. 45/2021 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 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 **sito del gestore della vendita** (www.astalegale.net), 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 alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, 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 dalla aggiudicazione (TERMINE SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE);

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ed 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 (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. In assenza di alcuna richiesta da parte dell'aggiudicatario nel termine di dieci giorni sopra indicato, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss c.p.c. e in tal caso la cancelleria rilascerà su richiesta dell'aggiudicatario la formula esecutiva ex art. 475 c.p.c. da apporre al titolo originale (decreto di trasferimento conforme al documento digitale sottoscritto dal G.E.) pertanto tutti gli adempimenti saranno a carico dell'aggiudicatario, liberando il professionista delegato da ogni ulteriore adempimento e responsabilità.

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.

Ragusa 06/03/2025

La Professionista delegata
Avv. Maria Giovanna Buscemi