

TRIBUNALE DI RAGUSA Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE 27/2022

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

Il sottoscritto Avv. Rossella CAVALIERI, C.F. CVLRSL82B45H163Y, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Gilberto Orazio RAPISARDA ex art. 591 bis c.p.c. in data 11/06/2024 nel procedimento esecutivo n. 27/2022 R.G.E.I. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 Ottobre 2026 ore 12:00**, presso il proprio studio in Ragusa, Via Archimede n° 80, 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.

Proprietà superficiaria su casa unifamiliare in Vittoria (RG), Via Ettore Lena n° 12 su due piani più un piano a mansarda, con due cortili e un giardino a piano terra e box garage, per un totale di 165,00 mq (abitazione) e 24 mq (garage), facente parte di un programma di case a schiera realizzate in regime di edilizia convenzionata.

Il compendio immobiliare è sito in Vittoria (RG), Via Ettore Lena n° 12, ed è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, e precisamente:

- Foglio 118, mappale 986 sub 2, vani 7,5, piano T-1, cat. A/3, classe 3, rendita € 406,71;
- Foglio 118, mappale 986 sub 26, mq. 24, piano T, cat. C/6, classe 3, rendita € 63,21.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA.

Come meglio illustrato in seno alla perizia redatta dall'esperto estimatore, che l'interessato è tenuto a consultare preventivamente in uno ai relativi allegati e che in seno all'offerta di acquisto dovrà dichiarare di ben conoscere per averne avuta compiutamente presa visione, l'immobile si sviluppa su due piani più un piano a mansarda e fruisce di un cortile lastricato sul versante strada e di un altro cortile sul versante opposto alla strada di accesso, intercluso fra le altre unità edilizie del congiunto a schiera. Una porzione retrostante è adibita a giardino interno.

L'immobile è una casa a schiera e la sua condizione appare buona senza segni di particolare degrado dovuto al tempo, e risulta così distribuito:

- **Al piano terra** si accede direttamente dalla strada di lottizzazione, via Ettore Lena, ad uno spazio scoperto di pertinenza dell'immobile (cortile 1) dal quale si può entrare alla casa o alla rimessa. Al piano terra da uno spazio di ingresso si passa alternativamente nella cucina abitabile che prospetta su un piccolo giardino interno (cortile 2); nella zona soggiorno che prospetta sulla strada di accesso con due finestre gemelle e sul cortile 1 con una porta-finestra; alla scala che conduce al piano primo.
- **Al piano superiore** la scala sbarca in uno spazio di disimpegno, in maniera analoga al piano sottostante, illuminato da un balcone a loggia e da una finestra, fornito di armadiature, dal quale ci si immette, da un lato, ad una stanza da letto illuminata da una finestra e da un balcone “alla romana” e ad un bagno, munito di ampia finestra, con annessa lavanderia che fruisce di una terrazza; dal lato opposto, ad una stanza da letto illuminata da due balconi gemelli “alla romana”. La scala prosegue e si raggiunge il **piano a mansarda** sottotetto, fruibile in parte in unico ambiente illuminato da un balcone “alla romana” e da una portafinestra che dà accesso ad un'ampia terrazza sulla sommità del fabbricato; questo ambiente è dotato di un servizio wc con una finestrella.

I tre piani hanno una consistenza di circa 165,00 metri quadrati distribuiti in sette virgola cinque vani catastali e relativi accessori, mentre la rimessa è 24,00 mq in unico locale.

Per quanto attiene alle finiture, le pavimentazioni dell'intera casa sono in ceramica. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; le porte interne sono in laminato con struttura in tamburato; i serramenti esterni sono in alluminio pre-verniciato e sono provvisti di persiana in alluminio con alette regolabili. L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo la cui caldaia si trova in un vano, appositamente adibito con schermatura leggera, posto nel cortile 2; l'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene da acquedotto comunale e l'impianto elettrico interno è del tipo sottotraccia.

La casa non è regolarmente fruibile da persona diversamente abile in quanto si sviluppa su più piani collegati da una scala non adattabile con presidi per portatori di handicap con limitate capacità motorie.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata – agevolata in ambito di zona omogenea del PRG, C.3.3, destinata a Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, con finanziamento pubblico della Regione Siciliana e Convenzione con il Comune di Vittoria per l'assegnazione dei fondi espropriati all'uopo; la Convenzione è stata redatta il 18 ottobre 2001 rep. 35837/Racc. 7985 in Not. Giovanni Guglielmino da Vittoria e trascritta a Ragusa in data 27 ottobre 2001 al n° 17111; La convenzione, pertanto risulta essere post legge 17 febbraio 1992, n.179 - Norme per l'edilizia residenziale pubblica. La Convenzione non è stata oggetto, ancora, di affrancazione, tuttavia eventuali vincoli soggettivi e oggettivi potranno essere rimossi, per come sarà successivamente illustrato al paragrafo *“Vincoli ricadenti sull'immobile in dipendenza della Convenzione con il Comune di Vittoria del 18/10/2001 e avvertenza sulla possibilità di affrancazione da eventuali vincoli soggettivi e oggettivi”*.

Il fabbricato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n° 234/'02 del 14.05.2002, successivamente rinnovata con concessione n° 382/'03 del 5.07.2003 ed infine variata solo per alcune modifiche interne richieste dai singoli assegnatari con D.I.A. Prot.38244 del 7/08/2006.

L'immobile è munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

L'immobile è, altresì, dotato di certificato di agibilità del Comune di Vittoria protocollo 6332/urb del luglio 2016.

L'immobile così come allo stato attuale è conforme con il progetto e la situazione catastale. È stata accertata una difformità, rispetto la pratica edilizia, di poca entità, consistente in una diversa distribuzione interna al piano mansarda: è stato realizzato un piccolo ambiente adibito a wc; tale difformità risulta sanabile (per la procedura viene stimato un costo di circa € 3.500,00 - tali oneri dovranno essere affrontati dall'eventuale compratore qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi modificando la distribuzione interna).

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Vittoria come zona omogenea "C3.3" Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione; negli elaborati grafici del Piano sono state indicate le zone C3.3 già sottoposte a piani di Edilizia Economica e Popolare residenziale di c.da Cicchitto.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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 in forza di contratto di locazione precario stipulato dalla Procedura, con incasso dei relativi canoni a favore della Procedura; la suddetta occupazione avrà **automaticamente** termine al momento stesso dell'aggiudicazione.

Vincoli ricadenti sull'immobile in dipendenza della Convenzione con il Comune di Vittoria del 18/10/2001 e avvertenza sulla possibilità di affrancazione da eventuali vincoli soggettivi e oggettivi.

Si invitano i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto a prendere visione del contenuto della Convenzione con il Comune di Vittoria del 18/10/2001, rep. 35837/Racc. 7985 in Not. Giovanni Guglielmino da Vittoria, trascritta a Ragusa in data 27 ottobre 2001 al n° 17111. In particolare, si richiama in questa sede l'art. 12 della detta Convenzione circa l'obbligo da parte dell'acquirente di dichiarare di conoscere ed accettare la convenzione e i vincoli ricadenti sull'immobile, con impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima, pur nella consapevolezza che **gli (eventuali) vincoli soggettivi e oggettivi saranno suscettibili di affrancazione**: più precisamente, come indicato dal sig. G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda in seno al provvedimento emesso in esito all'udienza del 16/05/2024, *"il vincolo soggettivo può essere rimosso dall'eventuale aggiudicatario che non sia*

in possesso dei requisiti in regime di affrancazione libera (cfr. legge n. 136 del 17 dicembre 2018 (sull'affrancazione dai vincoli); Decreto 28 settembre 2020 n. 151 con cui il Ministero ha adottato il "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" e art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77, inserito in sede di conversione dalla L. 29 luglio 2021, n. 108)"; parimenti, quanto al vincolo oggettivo, gli interessati che potranno considerare la facoltà, ormai liberalizzata ex lege n. 136/2018, di affrancare il bene con il pagamento dell'indennità prescritta (Tribunale di Roma, sez. IV, del 22.3.21).

Prezzo base: € 91.500,00 (Euro Novantunomilaecinquacentovirgolazerozerocentesimi).

Offerta minima: € 68.625,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

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

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

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

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

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

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

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

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

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

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

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

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

eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;

5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta, con dichiarazione di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati;
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. 27/2022 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;
15. la dichiarazione di conoscere ed accettare la Convenzione del 18.18/10/2001 rep. 35837/Racc. 7985 col Comune di Vittoria trascritta il 27/10/2001 e i vincoli ricadenti sull'immobile, con impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima, pur nella consapevolezza che gli (eventuali) vincoli soggettivi e oggettivi, anche per come analiticamente specificato dal Sig. G.E. col provvedimento assunto in esito all'udienza del 16.05.2024, saranno suscettibili di affrancazione (si rinvia al superiore paragrafo denominato "Vincoli ricadenti sull'immobile in dipendenza della Convenzione con il Comune di Vittoria del 18/10/2001 e avvertenza sulla possibilità di affrancazione da eventuali vincoli soggettivi e oggettivi").

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 (IT 07 M 05036 17002 CC0021050753 intrattenuto presso BANCA AGRICOLA POPOLARE DI SICILIA intestato a PROC ESEC 27/2022), tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 27/2022 R.G.E. versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale

che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 27/2022 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 $\frac{1}{4}$ 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.

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 (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, 22 giugno 2026,

Il Delegato alla Vendita

Avv. Rossella Cavalieri