

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 Dott.ssa Antonella Galfo, C.F. GLFNNL71H53H163U, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, sostituito in data 02.08.2024 dal Dott. Antonio Pianoforte, ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 29.06.2024 notificata il 02.07.2024, con riferimento alla vendita del lotto 1 e con ordinanza del 12/06/2025 notificata il 17.06.2025 con riferimento alla vendita del lotto 2 nel procedimento esecutivo n. **149/2022 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c., nonché custode,

AVVISA

che il giorno **20.03.2026** alle **ore 11:00 per il lotto uno e alle ore 11,30 per il lotto due, con apertura delle buste cartacee alle ore 11,00**, presso il proprio studio sito a Modica (RG) Corso Umberto I, n. 296, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà **all'apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

Lotto uno – (quinto esperimento) – Piena proprietà di complesso rurale costituito da terreni e fabbricati siti nel territorio del Comune di Comiso (RG), in contrada Crocilla. Trattasi di un fondo agricolo di forma irregolare, costituito da 11 particelle confinanti fra loro, della superficie catastale complessiva di ha 7.70.10 (77.010 mq.) con fabbricato adibito ad abitazione (A/3) e una serie di fabbricati in gran parte ad uso agricolo (D/10).

I fabbricati risultano censiti nel N.C.E.U. del **Comune di Comiso**, al **Foglio 36 particelle:**

- **271 subalterno 1**, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, 147 mq. circa, escluse aree scoperte 132 mq. circa, piano T-1, RC € 325,37, consiste in un fabbricato adibito ad abitazione per complessivi 132 mq. circa, oltre a veranda, balcone e terrazzo al piano primo;

- **271 subalterno 3**, categoria D/10, piano S1-T, RC € 1.632,00, comprende una serie di corpi di fabbrica, in gran parte ad uso agricolo per una superficie complessiva di circa 764 mq. oltre ad una vecchia casa ad uso abitativo di circa 80 mq. lordi.

I terreni censiti al N.C.T. del Comune di Comiso, al **Foglio 36 particelle**:

- **62** di 5.480 mq - porz. AA seminativo arborato di 5.299 mq, classe 4, RD € 13,68 e RA € 9,58 - porz. AB pascolo arborato di 181 mq, classe 2, RD € 0,28 e RA € 0,18;
- **63** di 6.100 mq seminativo, classe 4, RD € 12,60 e RA € 4,10;
- **64** di 5.690 mq seminativo, classe 4, RD € 11,75 e RA € 3,82;
- **100** di 8.740 mq pascolo arborato, classe 2, RD € 13,54 e RA € 8,58;
- **101** di 2.680 mq - porz. AA pascolo arborato di 2.400 mq, classe 2, RD € 3,72 e RA € 2,36 - porz. AB pascolo di 280 mq, classe 2, RD € 0,23 e RA € 0,07;
- **119** di 8.800 mq seminativo, classe 4, RD € 18,18 e RA € 5,91;
- **138** di 13.600 mq - porz. AA seminativo di 13.501 mq, classe 4, RD € 27,89 e RA € 9,06 - porz. AB uliveto di 99 mq, classe 3, RD € 0,28 e RA € 0,20;
- **139** di 600 mq - porz. AA pascolo di 259 mq, classe 2, RD € 0,21 e RA € 0,07 - porz. AB pascolo arborato di 341 mq, classe 2, RD € 0,53 e RA € 0,33;
- **141** di 1.680 mq seminativo, classe 4, RD € 3,47 e RA € 1,13;
- **148** di 3.230 mq - porz. AA seminativo di 19 mq, classe 4, RD € 0,01 e RA € 0,03, porz. AB pascolo arborato di 3.211 mq, classe 2, RD € 4,98 e RA € 3,15;
- **277** di 20.410 mq seminativo, classe 4, RD € 42,16 e RA € 13,70.

Come accertato dal Perito Estimatore: l'accesso non è definito, non c'è collegamento diretto con la strada pubblica; non ci sono riscontri relativamente a diritti di passaggio formalizzati da titoli di proprietà o accordi tra le parti trascritti; attualmente usufruisce dell'accesso dell'azienda limitrofa attraverso una stradella sterrata che si sviluppa sulle particelle 267 e 279.

Le particelle 100, 101 e 119 sono gravate da servitù di elettrodotto trascritta il 13/06/1992 ai nn. 8657/6969 a favore dell'Ente Nazionale Energia Elettrica. Le particelle 62, 63 e 64, per complessivi 17.270 mq, sono gravate da vincolo del suolo apposto dal Comune di Comiso a seguito del rilascio delle concessioni edilizie di seguito indicate e di un'ulteriore concessione edilizia relativa alla costruzione di altro fabbricato (non pignorato).

Situazione urbanistica e catastale

Come accertato dal perito estimatore l'ampliamento del fabbricato per civile abitazione (sub 1) e gran parte dei manufatti del sub 3 sono stati edificati in difformità o assenza di concessione edilizia.

Risultano rilasciati dal Comune di Comiso relativamente al fabbricato di civile abitazione (particella 271 sub. 1) e piano seminterrato (parte della particella 271 sub. 3) concessione edilizia n. 1509 del 04/09/1981, pratica n. 135 del 1981 e relativamente a parte dei fabbricati strumentali all'attività agricola (particella 271 sub. 3) la concessione edilizia n. 875 del 18/12/1979, pratica n. 73 del 1979.

Inoltre, la parte più datata dei fabbricati del sub. 3 (riconducibile alla vecchia casa ad uso abitativo) è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967 così come dichiarato nel titolo di proprietà.

Per alcune delle difformità riscontrate sul fabbricato per civile abitazione (part. 271 sub 1) risulta pendente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso una pratica in sanatoria presentata in data 24/07/1986.

Inoltre, come riferito dal perito estimatore (cfr pag. 37 e ss della relazione), "dal confronto tra gli elaborati parte delle concessioni edilizie e il rilievo dei fabbricati nascente dallo stato dei luoghi si rileva quanto segue:

- per il fabbricato al sub. 1, oltre alla difformità realizzata in fase di costruzione per cui è stata avanzata domanda di sanatoria, è stata riscontrata la chiusura della veranda posta sul retro del fabbricato che lo amplia di circa 7 mq rispetto a ciò che è stato autorizzato;

- per quanto riguarda i fabbricati al sub. 3, detto che il vecchio fabbricato ad uso abitativo di circa 80 mq è stato realizzato ante 1967, che la concessione edilizia di cui sopra prevede il piano seminterrato identificato oggi nella planimetria catastale con la lettera A) e che la concessione edilizia n. 875 del 18/12/1979 riguarda la costruzione di una stalla di 200 mq identificata oggi nella planimetria catastale con la lettera E), tutto il resto è da considerarsi abusivo. Complessivamente i manufatti abusivi riguardano 414 mq identificati oggi nella planimetria catastale con le lettere C), D), F), G) e I) oltre alla tettoia vitellaia di 324 mq circa, alla lettera L) e all'ampliamento del piano seminterrato di circa 54 mq, alla lettera A). Tutte le irregolarità e gli abusivismi sono, comunque, sanabili nel caso in cui i fabbricati si possano considerare a servizio dell'attività agricola e in quanto si dispone della superficie di terreno agricolo necessaria a ciò (solo in parte risulta vincolata) e per tale motivo considerando terreni e fabbricati quale unico lotto. I costi da sostenersi, tra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione calcolati in misura doppia, diritti comunali, marche da bollo e spese tecniche, si stimano in complessivi € 46.000,00 che verranno detratti dal valore di stima".

Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità o agibilità.

Dal punto di vista catastale occorre procedere allo scorporo dal subalterno 3 della vecchia casa ad uso abitativo e costituzione di due subalterni, uno D/10 per i fabbricati a servizio dell'attività agricola e uno abitativo; i costi per l'accatastamento, comprendenti diritti catastali e spese tecniche, stimati in complessivi € 2.000,00 verranno detratti dal valore di stima.

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: occupato dal debitore;

Oneri condominiali: nessuno;

Prezzo base: € 144.000,00 (Euro centoquarantaquattromila/00);

Offerta minima: € 108.000,00 (Euro centoottomila/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00.

Codice IBAN procedura: IT37T0503684480CC0181159981, acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia Agenzia di Modica Corso Umberto.

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

Lotto due - (secondo esperimento) – Piena proprietà di fondo agricolo di forma irregolare, sito in Chiaramonte Gulfi (RG) in Contrada Mortilla, costituito da 17 particelle confinanti fra loro, della superficie catastale di Ha 4.85.03 (48.503 mq) con entrostanti due piccoli fabbricati a servizio dell'attività agricola, un pozzo a vasca e un invaso idrico in disuso. Il terreno agricolo consiste in Ha 2.62.74 di vigneto; Ha 1.96.81 di seminativo e Ha 0.25.48 di uliveto.

I fabbricati risultano censiti al N.C.E.U. del **Comune di Chiaramonte Gulfi**, al **Foglio 81 particelle:**

- **559 subalterno 1**, categoria D/10, piano T, RC € 40,00, è composto da un vano unico della superficie di circa 37 mq lordi e si presenta in cattivo stato di manutenzione con il tetto parzialmente crollato;
- **561 subalterno 1**, categoria D/10, piano T, RC € 18,00, è composto da un unico vano della superficie di circa 16 mq lordi e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

I terreni risultano censiti al N.C.T. del **Comune di Chiaramonte Gulfi**, al **Foglio 81 particelle:**

- **168** di 3.370 mq vigneto, classe 2, RD € 34,81 e RA € 13,92;
- **169** di 2.790 mq vigneto, classe 2, RD € 28,82 e RA € 11,53;
- **170** di 11.690 mq vigneto, classe 2, RD € 120,75 e RA € 48,30;
- **171** di 1.230 mq (1.166 mq - porz. AA vigneto, classe 2, RD € 12,04 e RA € 4,82 - porz. AB seminativo di 64 mq, classe 2, RD € 0,25 e RA € 0,07);
- **172** di 2.230 mq (58 mq - porz. AA seminativo, classe 2, RD € 0,22 e RA € 0,06 - porz. AB vigneto di 2.172 mq, classe 2, RD € 22,43 e RA € 8,97);
- **174** di 1.950 mq vigneto, classe 2, RD € 20,14 e RA € 8,06;

- **175** di 1.390 mq (709 mq - porz. AA uliveto, classe 1, RD € 4,58 e RA € 2,93 - porz. AB seminativo arb di 681 mq, classe 1, RD € 5,45 e RA € 1,76 - all'interno vi è un pozzo trivellato);
- **176** di 1.720 mq (911 mq - porz. AA seminativo, classe 2, RD € 3,53 e RA € 0,94 - porz. AB uliveto di 809 mq, classe 1, RD € 5,22 e RA € 3,34);
- **184** di 2.750 mq vigneto, classe 2, RD € 28,41 e RA € 11,36;
- **185** di 2.550 mq. (2.414 mq - porz. AA seminativo irriguo, classe 2, RD € 35,41 e RA € 12,47 - porz. AB vigneto di 136 mq, classe 2, RD € 1,40 e RA € 0,56);
- **186** di 2.770 mq seminativo, classe 2, RD € 10,73 e RA € 2,86;
- **281** di 1.770 mq (897 mq seminativo, classe 2, RD € 3,47 e RA € 0,93 - porz. AB uliveto di 873 mq, classe 1, RD € 5,64 e RA € 3,61);
- **421** di 250 mq vigneto, classe 2, RD € 2,58 e RA € 1,03;
- **560** di 2.303 mq seminativo arb., classe 1, RD € 18,44 e RA € 5,95 - all'interno vi è un pozzo a vasca (denuncia di rinvenimento di acque sotterranee del 15/06/1962);

e al N.C.T. del **Comune di Chiaramonte Gulfi**, al **Foglio 83 particelle**:

- **1** di 5.370 mq seminativo, classe 2, RD € 20,80 e RA € 5,55;
- **3** di 1.650 mq (1.493 mq - porz. AA seminativo, classe 2, RD € 5,78 e RA € 1,54 - porz. AB uliveto di 157 mq, classe 3, RD € 0,49 e RA € 0,36);
- **121** di 2.720 mq seminativo, classe 2, RD € 10,54 e RA € 2,81.

Come accertato dal Perito Estimatore: "Ai fini della ricostruzione della regolarità urbanistica le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi hanno dato esito negativo: non c'è alcuna pratica edilizia relativa ai due fabbricati strumentali all'attività agricola (D/10); nel titolo di proprietà (atto di divisione e donazione del 26/10/2009 a rogito Notaio Valeria Ventura) viene dichiarato che la costruzione di detti fabbricati è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e pertanto si può concludere che sono urbanisticamente regolari. Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità o agibilità. Per il pozzo a vasca presente nel fondo, attraverso le indagini condotte presso gli uffici del Genio Civile di Ragusa, è stata verificata la regolarità in quanto è stata rinvenuta la pratica n. 102 Chiaramonte che comprende la denuncia di rinvenimento di acque sotterranee del 15/06/1962. All'interno della medesima pratica è stata altresì rinvenuta una richiesta preferenziale del 08/06/2000 ed una richiesta di autorizzazione al ripristino di un pozzo esistente mediante l'esecuzione di un altro pozzo trivellato entro il raggio di ml 5 dal pozzo esistente. In relazione alla richiesta preferenziale si precisa che la pratica non è stata completata e relativamente alla richiesta di esecuzione di un altro pozzo trivellato è stata respinta. All'interno della particella 175 del foglio di mappa 81, è presente un pozzo artesiano, privo di contatore volumetrico e del

quale non è stato rinvenuto alcun tipo di documentazione a seguito delle indagini presso gli uffici del Genio Civile di Ragusa. Per tale ragione, il pozzo non risulta essere regolare e non è sanabile.”.

Situazione urbanistica e catastale

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: occupato dal debitore;

Oneri condominiali: nessuno;

Prezzo base: € 108.750,00 (Euro centoottomilasettecentocinquanta/00);

Offerta minima: € 81.562,50 (Euro ottantunomilacinquecentosessantadue/50), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

Codice IBAN procedura: IT37T0503684480CC0181159981 acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia Agenzia di Modica Corso Umberto.

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 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 alla 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^a comma e 40, 6^a 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

ASTE GIUDIZIARIE

differenze di misura non potranno dare 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 dare 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 e 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, 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, 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 di 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 identificati 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 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 a "Proc. Esecutiva n. 149/2022 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 telefonica 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 risultano 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 informatici automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici 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 informatici del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con

causale **“Proc. Esecutiva n. 149/2022 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 bolli digitali”.

L’offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell’offerta dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Proc. Esecutiva n. 149/2022 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 e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL’UDIENZA DI VENDITA

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

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

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

DEPOSITO DI PIU’ OFFERTE

- 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 MINIMO DEI RILANCI

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. 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.

ESECUZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE CONTENUTA NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il custode procederà all'attuazione dell'ordine di liberazione/ingiunzione di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss c.p.c. salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario o dall'assegnatario.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il custode e 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 9,00 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 (Astegiudiziarie Inlinea)
- E-mail 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 tematica.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'integrale bando di vendita oltre alla relazione di stima i quali sono consultabili sui siti www.astegiudiziare.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, www.immobiliare.it, www.giustizia.catania.it, www.tribunaleragusa.it, www.corteappellocatania.it, oltre che sull'APP dedicata "Aste Giudiziarie e sul newspaper digitale di Astalegale.net".

L'annuncio di vendita è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it.

L'annuncio di vendita è altresì pubblicato sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale, in versione digitale, sulla "vetrina immobiliare permanente" presente sul sito "Reteaste.it".

Ulteriori informazioni possono essere chieste alla Cancelleria del Tribunale di Ragusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, Piazza San Giovanni, ex palazzo INA, piano primo, e al custode Dott.ssa Antonella Galfo con



studio a Modica (RG) in Corso Umberto I n. 296 tel. 0932/946863 - cell.: 3384071361 e-mail:
antonellagalfo@gmail.com, PEC: antonella.galfo@pec.odcecragusa.it.

Ragusa, 05 gennaio 2026



Il professionista delegato

Dott.ssa Antonella Galfo

