

TRIBUNALE DI RAGUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**Procedura esecutiva immobiliare n. 200/2025 R.G.E.****Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rio****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Serena Santocono, C.F. SNTSRN86H60F258F, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, Dott. Francesco Rio, con ordinanza dell'8 luglio 2026, ex art. 591-bis c.p.c., nel procedimento esecutivo immobiliare n. 200/2025 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 14 gennaio 2027 alle ore 10:00, presso lo studio sito in Rosolini Via A. Manzoni n. 115, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e del D.M. 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 in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA**LOTTO UNICO**

Diritti di proprietà sull'intero dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato condominiale sito in Ragusa, Via Michele Pennavaria n. 4, distinto al N.C.E.U. di Ragusa al Foglio A/52 – mappale 306 sub.7 graffato col mappale 361 sub.3.

L'appartamento è costituito da un ampio ingresso/soggiorno, cucina-pranzo, bagno lavanderia, salotto, ripostiglio, bagno, due camere da letto singole e una camera da letto matrimoniale. La superficie utile dell'appartamento è pari a mq 118,64; la superficie commerciale indicata in perizia è pari a mq 155,27. L'accesso avviene dal civico n. 4 di Via Michele Pennavaria attraverso la scala condominiale. Il terrazzo di copertura è accessibile tramite la scala condominiale ed è indicato in perizia come terrazzo condominiale.

Il bene si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario, riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaia a metano e climatizzatore split nella zona ingresso. I prospetti necessitano di interventi di riparazione.

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ragusa come segue: foglio 52, particella 306, subalterno 7, graffato con la particella 361, subalterno 3, Via Michele Pennavaria n. 4, piano secondo, categoria A/3 (abitazione di tipo popolare), classe 2, rendita catastale € 419,62.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile, originariamente costruito in assenza di concessione edilizia, risulta conforme alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Ragusa ai sensi della L. 47/1985. La perizia riferisce inoltre che per l'appartamento è stata rilasciata dal Comune di Ragusa autorizzazione di abitabilità.

L'edificio ricade all'interno della zona perimetrata del centro storico del PRG del Comune di Ragusa; l'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e a vincolo paesistico del fiume Irmínio, livello di tutela 1.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati ed è adibito a loro residenza.

PREZZO E CONDIZIONI ECONOMICHE

Prezzo base d'asta: € 61.780,00 (Euro sessantunomilasettecentottanta/00).

Offerta minima: € 46.335,00 (Euro quarantaseimilatrecentotrentacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.300,00.

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

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, collegandosi dal proprio studio.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle condizioni contenute nell'ordinanza di delega, che deve intendersi qui integralmente richiamata.

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima redatta dall'esperto, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 quelli urbanistici, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti e le 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 il 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 un quarto 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 cui è assoggettata la vendita, comprese le imposte sul trasferimento e le eventuali agevolazioni fiscali, saranno fornite dal professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, le formalità saranno cancellate a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e gli ulteriori oneri posti a suo carico dalla legge e dall'ordinanza di delega.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Entro le ore 13:00 del giorno 13 gennaio 2027 dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea, trattandosi di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto. Il termine indicato è quello del giorno precedente a quello fissato per l'udienza di vendita. 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

L'offerta telematica dovrà essere sottoscritta e trasmessa secondo le modalità previste dagli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32/2015 e secondo le istruzioni del Portale delle Vendite Pubbliche e del gestore della vendita telematica.

L'offerta può essere formulata tramite il modulo web 'Offerta Telematica' fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche mediante 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, comma 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. 200/2025 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.
L'offerente dovrà inoltre dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria. Dovrà altresì dichiarare, ove ne ricorrano i presupposti, la sussistenza delle condizioni per beneficiare delle agevolazioni fiscali.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

IBAN DEL CONTO DELLA PROCEDURA: IT8200623084500000015323212 – Banca Crédit Agricole

Il bonifico dovrà essere effettuato con causale 'Proc. Esecutiva n. 200/2025 R.G.E. versamento cauzione', in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura, con valuta beneficiario effettiva, entro il giorno precedente l'udienza di vendita. Qualora alla data dell'udienza il

professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme nei termini prescritti, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica dovrà essere altresì corrisposto il bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16,00, secondo le modalità telematiche previste.

L'offerente analogico dovrà versare la cauzione mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla 'Proc. Esecutiva n. 200/2025 R.G.E.', per un importo pari al 10% del prezzo offerto, da allegare all'offerta cartacea.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente

comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 200/2025 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. 200/2025 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 potranno partecipare personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali e secondo le 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 EVENTUALE ASSEGNAZIONE

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi 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 – VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte si procederà, in ogni caso e senza preventiva interrogazione degli offerenti circa la 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. Analoghe

