TRIBUNALE DI RAGUSA
Esecuzioni Immobiliari
Avviso di vendita sincrona a partecipazione mista
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Dott.ssa Maria La Raffa, C.F.: LRFMRA76C71F258T, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Rio Francesco ex art. 591 bis c.p.c. in data 19.01.2026 nel procedimento esecutivo **n. 21/2014 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26.05.2026** alle **ore 15.00 (per il Lotto 9 Alfa),** alle **ore 16:00 (per il Lotto 9 Beta)** e alle **ore 17:00 (per il Lotto 10)** presso il proprio studio in Pozzallo (RG), via Silone n. 10/A, 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 del 03.04.2024 e successiva relazione integrativa del 29.10.2025.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA:

LOTTO 9 ALFA: diritto di proprietà 1/1 e 1/3 (limitatamente ad alcune particelle) di diversi terreni contigui che costituiscono un unico appezzamento di forma irregolare, in passato utilizzato per la coltivazione di ortaggi in ambiente protetto, ubicati in agro di Vittoria sez. A, c.da Alcerito.

All'interno del fondo si rileva una superficie complessiva di circa mq. 20.000 di strutture serricole realizzate in paletti di cemento e struttura orizzontale in legno, in pessime condizioni di manutenzione, in quanto non coltivate da diversi anni.

Il lotto confina a ovest con la strada Provinciale, dalla quale è comodamente accessibile e ad ovest con una strada vicinale.

All'interno della particella n. 580, facente parte del presente Lotto, è presente un pozzo trivellato, pienamente funzionate, regolarmente denunciato con Denuncia di rinvenimento emessa ai sensi dell'art.103 del TU n. 1775 del 11/12/1933, n. 4654/Vittoria, nella quale è stata certificata una portata di l.s. 1,5.

All'interno della p.lla n. 84 del Lotto è presente un pozzo trivellato avente portata di l.s. 2,00, con Denuncia di rinvenimento del 03/03/1994, rilasciata ai sensi dell'art. 103 del T.U. n. 1775 del 11/12/1933, n. 359/Vittoria, di cui non è stata rilevata la sua precisa ubicazione dato lo stato di non coltivazione del fondo.

All'interno della particella 440 del Lotto è stata rilevata la presenza di un antico pozzo vasca, priva di autorizzazione o denuncia di rinvenimento inerenti detto manufatto.

Nella particella 585 del presente Lotto è presente una vasca in cemento armato utilizzata per lo stoccaggio delle acque prelevate dal pozzo trivellato ubicato all'interno della p.lla 580.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le particelle n. 583, 416 e 81 del Lotto costituiscono il tracciato della stradina comune che dalla strada provinciale, passando attraverso le particelle n. 580 e 581, giunge alla vasca di raccolta sopra enunciata e consente l'accesso a tutto il Lotto 9 alfa.
Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa -Catasto dei Terreni del Comune di Vittoria- al foglio 112:
-p.lle: 440, 441, 84, 438, 584, 341, 437, 466, 578, 579, 80, 82, 580, 581 (diritto di proprietà 1/1);
-p.lle: 416, 583, 585, 81 (diritto di proprietà 1/3);
Situazione urbanistica e catastale:
Le particelle che compongono il Lotto 9 Alfa risultano interamente ubicate in c.da Alcerito, agro di Vittoria e ricadono tutte in ZTO E: "zone prevalentemente destinate agli usi agricoli" di cui all'art. 44 delle NTA del PRG del Comune di Vittoria.
Una ridotta fascia attigua alla Strada Provinciale, che interessa esclusivamente le particelle n. 84, 82, 587 e 81, ricade in zona G2: "zone sottoposte al vincolo di protezione del nastro stradale" di cui all'art. 56 delle NTA del PRG del Comune di Vittoria.
L'area interessata non risulta gravata da vincolo idrogeologico né da vincolo del Piano Paesaggistico (zona bianca).
Il presumibile costo del Certificato di Destinazione Urbanistica è di circa € 333,65.
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: libero;
Oneri condominiali: nessuno;
Prezzo base: € 98.206,17 (Euro novantottomiladuecentosei, 17);
Offerta minima: € 73.654,63 (Euro settantatremilaseicentocinquantaquattro, 63), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**
Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento,00);
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
LOTTO 9 BETA: diritto di usufrutto 1/1 e diritto di proprietà ¼ (limitatamente ad alcune particelle) di terreni agricoli contigui, costituenti un unico appezzamento di forma irregolare, in passato utilizzati per la coltivazione di ortaggi in ambiente protetto, ubicati in Vittoria c.da Alcerito.
Il lotto confina a ovest e a Nord con la strada Provinciale e ad est con una strada vicinale.
Le possibilità di accesso sono diverse anche se attualmente l'accesso dalla strada vicinale sembra essere stato quello maggiormente utilizzato.
All'interno del fondo sono presenti strutture serricole, per una superficie complessiva di ha 1.60.00 circa, aventi diverse caratteristiche costruttive, una porzione delle strutture presenta struttura portante in paletti di cemento e struttura orizzontale in legno, la porzione residua è costituita da strutture in elementi tubolari metallici.
Entrambe le tipologie di apprestamenti serricoli non vengono coltivati da diversi anni e versano in condizioni di manutenzione pessime. In particolare, le serre in struttura metallica, probabilmente a causa di eventi atmosferici avversi, sono state interamente abbattute o piegate e pertanto sono state rese inutilizzabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le superfici non occupate dalle strutture serricole presentano una superficie di ha 0.29.00, sono costituite da aree di manovra, piazzali in terra battuta e viabilità interna.
All'interno della particella n. 77 del Lotto 9 Beta è presente un pozzo vasca regolarmente denunciato con Denuncia di rinvenimento, n. 3416/Vittoria emessa ai sensi dell'art. 103 del TU n. 1775 del 11/12/1933, in data 27/11/1986, nella quale è stata certificata una portata di l.s. 3.925.
Costituisce parte integrante del Lotto 9 Beta la particella 71, costituita da un rudere di un ex fabbricato rurale, avente una superficie catastale di mq. 30. Della costruzione si evidenziano solo i resti, poiché risulta completamente crollata.
Risulta incluso nel lotto 9 Beta, un piccolo frustolo di terreno, identificato nella particella 619 avente una superficie di ha 0.00.56, ubicato a breve distanza dal corpo principale dell'appezzamento, con qualità catastale "autovia".
La suddetta particella in parte risulta essere già occupata dalla sede viaria "SP 31" con la quale confina dal lato Est. Sui lati Nord e ovest confina con la particella n. 695, sul lato sud confina con la particella n. 30.
La particella 956 sub. 1, derivante dalla particella n. 342, in seguito all'approvazione della variazione catastale del 28/09/2018 pratica RG0056119, attigua alla particella 71, avente una superficie catastale di mq. 30 è costituita da un fabbricato rurale diruto.
Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa -Catasto dei Terreni/Fabbricati del Comune di Vittoria- al foglio 112:
-p.lle: 71, 73, 75, 77, 344, 345 (diritto di usufrutto 1/1);.
-p.lla 956 (ex p.lla 342) sub. 1, Cat. F2, sup. ente urbano 0,0030; p.lla n. 619, autovia, sup. 0,0056 (diritto di proprietà ¼);
Situazione urbanistica e catastale:
Le particelle che compongono il lotto 9 Beta risultano interamente ubicate in c.da Alcerito, agro di Vittoria ricadono tutte in ZTO E: "zone prevalentemente destinate agli usi agricoli" di cui all'art. 44 delle NTA del PRG del Comune di Vittoria.
Inoltre, una ridotta fascia di terreno attigua alla Strada Provinciale, ricade in zona G2: "zone sottoposte al vincolo di protezione del nastro stradale" di cui all'art. 56 delle NTA del PRG del Comune di Vittoria.
L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico nè da vincolo del Piano Paesaggistico (zona bianca).
Il presumibile costo del Certificato di Destinazione Urbanistica necessario è di circa € 333,65.
All'interno degli immobili che compongono il lotto 9 Beta, è presente un rudere di fabbricato rurale censito al NCT con il mappale n. 71 e un fabbricato censito al CF, derivante dalla p.lla 342, oggi p.lla 956 sub. 1, in pessimo stato conservativo e privo di copertura, entrambe realizzati in epoca antecedente il 1967. Entrambe le costruzioni non necessitano di regolarizzazione urbanistica.
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: libero;
Oneri condominiali: nessuno;
Prezzo base: € 33.295,07(Euro trentatremiladuecentonovantacinque, 07);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Offerta minima: **€ 24.971,30** (**Euro ventiquattromilanovecentosettantauno, 30)** pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: **€ 1.000,00 (Euro mille,00);**
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
LOTTO 10: diritto di proprietà 1/1 di un fabbricato in corso di costruzione, di un'unità collabenti e di terreni agricoli contigui che costituiscono un unico corpo di forma rettangolare ubicati in agro di Vittoria sez. A, c.da Alcerito, utilizzati in parte per la coltivazione di ortaggi in ambiente protetto, attualmente in stato di non coltivazione.
All'interno del lotto 10 risulta una superficie di circa mq. 5.000 di strutture serricole realizzate in paletti di cemento e struttura orizzontale in legno, vetusti e non utilizzabili.
Le strutture occupano quasi tutta la superficie del lotto 10 ad esclusione di una stradella privata, realizzata all'interno dello stesso, che si sviluppa lungo il confine sud, avente una larghezza compresa tra ml. 2,50 e 3,00.
Il lotto, inoltre, sul lato sud presenta una delimitazione di confine realizzata con un muretto in cls e paletti metallici mentre il lato nord è separato dalle proprietà confinanti con paletti di cemento e rete metallica.
E' stata rilevata la presenza di un pozzo trivellato con denuncia di rinvenimento presentata in data 04/09/1972 posizione pratica 6817, num. Interno 1547. Con riferimento allo stesso pozzo trivellato è stata emessa una seconda denuncia di rinvenimento, n. 4972 del 18/05/1999 nella quale la portata del pozzo è stata certificata in 6 l/s.
In prossimità del fabbricato identificato con il mappale n. 831 sub. 1, è stata rilevata la presenza di un ulteriore pozzo, in riferimento al quale non è stata riscontrata nessuna pratica presso il Genio Civile di Ragusa.
Il fabbricato presente all'interno del lotto n. 10, identificato con il mappale n. 831 sub. 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale (Corpo A) realizzato in blocchi di calcare tenero e malta di cemento, con copertura in lastre ondulate di cemento amianto su struttura portante in legno. La destinazione del fabbricato è di magazzino e locale di prima lavorazione dei prodotti agricoli. In catasto l'immobile è censito con la categoria "in corso di costruzione" poiché seppure fosse stato in passato utilizzato presenta un grado di finitura modesto e manca di elementi essenziali di finitura.
La struttura portante della copertura è di tipo precario con elementi di sostegno intermedi realizzati con paletti di cemento con caratteristiche simili a quelli utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti verticali delle strutture serricole.
Costituisce parte integrante del corpo A, una costruzione "di collegamento" realizzata tra la costruzione principale e la particella 502, costruita con struttura portante in blocchi di calcare tenero e malta e copertura in lastre ondulate di cemento amianto su struttura portante in legno. La copertura è quasi completamente crollata. La superficie complessiva del corpo A è di mq. 128.
Il corpo B del mappale n. 831 sub. 2 è costituito da un piccolo locale annesso, destinato a servizio igienico, realizzato in aderenza al confine est della costruzione principale, avente una superficie di mq. 7,53, costruito con struttura portante in blocchi di calcare tenero e copertura in lastre ondulate di cemento amianto.
Il corpo C, del mappale n. 831 sub. 2, è costituito da una tettoia in legno, avente una superficie grafica di mq. 18,87, della quale sono stati rilevati solo alcuni resti poiché risulta quasi interamente crollata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato identificato al foglio 112 Mappale n. 502 sub. 1 è costituito da un fabbricato di antica costruzione, avente superficie complessiva di mq. 60 circa, realizzato in blocchi di calcare tenero e malta e copertura originaria in tegole tipo coppo siciliano su struttura portante in legno.
All'interno della particella n. 502 insiste un pozzo trivellato, all'epoca dotato di impianto di sollevamento, denunciato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa al n. 6818 del 04/09/1972.
Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa -Catasto dei Terreni/Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 112:
-p.lle: 831 sub. 2 (ex p.lla 102 sub.1), cat. F/3; n. 502 sub. 1, cat. F/2;
-p.lle: 502, 543, 544, 545, 958 (ex p.lla 102).

Situazione urbanistica e catastale:

Le particelle che compongono il lotto 10, interamente ubicato in c.da Alcerito, agro di Vittoria ricadono tutte in ZTO E: "zona prevalentemente destinata ad usi agricoli" di cui all'art. 44 delle NTA del PRG del Comune di Vittoria.
L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico nè da vincolo del Piano Paesaggistico (zona bianca).
Il costo stimato del Certificato di Destinazione Urbanistica è di circa € 333,65.
Il fabbricato identificato con il mappale n. 831 sub. 2 risulta realizzato in assenza di concessione edilizia, in epoca antecedente il 2000, regolarizzabile ai sensi dell'art. 32 della legge 326/2003.
Il costo degli adeguamenti strutturali necessari non sono quantificabili poiché strettamente correlati agli esiti della caratterizzazione dei materiali, della relazione geologica oltre che delle caratteristiche strutturali dell'immobile.
Il fabbricato presente all'interno della p.lla n. 502, avente una superficie lorda di mq. 60, è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e pertanto non necessita di regolarizzazioni di natura urbanistica.
L'unica variazione catastale ritenuta necessaria sarebbe l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico del mappale n. 831 sub. 2 provvedendo alla "demolizione catastale" della tettoia non più presente sui luoghi, per un costo di circa € 609,00.
I fabbricati presenti all'interno del lotto 10 non sono a destinazione residenziale nè dispongono di destinazione residenziale, pertanto, la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica non è necessaria.
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: libero;

Oneri condominiali: nessuno;

Prezzo base: € 65.889,67 (Euro sessantacinquemilaottocentoottantanove, 67);

Offerta minima: **€ 49.417,25** (**Euro quarantanovemilaquattrocentodiciassette, 25)** pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: **€ 1.300,00 (Euro milletrecento,00);**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, c.p.c.;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 21/2014 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;

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);
-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura" Proc. Es. Imm. n.21/2014 R.G.E." IBAN....., tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 21/2014 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 21/2014 R.G.E., che sarà trattenuta in caso dirifiuto 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 ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

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

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

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

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

in caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00;€ 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, comprese quelle di redazione APE e di acquisizione CDU ove necessarie (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;

ATTUAZIONE/ESECUZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE

È onere dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 c.p.c. specificare per iscritto (dichiarandolo a verbale o 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.

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.(Astegiudiziarie 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.

16/03/2026

Il Professionista Delegato
Dott.sa Maria La Raffa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009