

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzioni Immobiliari

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

L'Avv.ta Simona Lo Bello, C.F. LBLSMN73P50F258R, nominata Professionista Delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Antonio Pianoforte, *ex art. 591 bis c.p.c.*, in data 20.01.2026, nel procedimento esecutivo **n. 247/2024 R.G.E. Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

Ritenuto che occorre fissare il 1° (primo) tentativo di vendita degli immobili di cui ai Lotti 1 e 2 di seguito descritti, adottando la modalità telematica sincrona a partecipazione mista e applicando i prezzi base fissati in ordinanza di nomina.

Altresì ritenuto che occorre predisporre l'avviso del 1° (primo) tentativo di vendita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20 MAGGIO 2026 DALLE ORE 16:00 seguendo l'ordine numerico dei lotti e i diversi orari fissati in sequenza per ciascun lotto (come di seguito indicati)**, presso lo Studio Legale della Professionista Delegata in Modica (RG) Via Risorgimento n. 150, oltre che, in contemporanea, sul portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, 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 E DELL'ORARIO DI VENDITA DI CIASCUN LOTTO

ORE 16:00

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà 1/1 della **villetta monofamiliare** a un piano fuori terra, con copertura piana, **giardino di pertinenza e locale tecnico**, con ingresso carrabile e pedonale indipendente dalla SP 44 – Contrada Valentino snc, nelle campagne di Scicli (RG) in zona leggermente collinare, dista pochi chilometri dalla frazione balneare di Sampieri, distante dal traffico veicolare del paese, dalla quale si gode un'ampia vista panoramica sul lido di Sampieri.

L'unità immobiliare è composta da un unico piano, con spazi abitativi della casa adibiti a cucina, soggiorno, camere da letto, bagno e vano accessorio ed è composta da un unico corpo di fabbrica adibito a civile abitazione, a un piano fuori terra e copertura a tetto mista, in prevalenza piana in latero cemento, eccezion fatta per una porzione che è a falda spiovente con travi in legno, tavolato e soprastante strato tegolato di tipo coppo siciliano nostrano.

Vi si accede da due ingressi carrabili:

- uno indipendente che si apre sulla strada provinciale 44 Sampieri-Pozzallo;
- l'altro in comune con proprietà terzi che attraverso una stradella soggetta a servitù di passaggio, si diparte dalla SP 44 e giunge ad un cortile, sul quale gode del diritto di solo transito fino alla rampa pedonale di accesso alla proprietà.

Insiste su un lotto di terreno dalla forma pressoché trapezoidale.

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

Il piano di campagna su cui è stato realizzato il complesso è pressoché pianeggiante e ha i fronti prospettici delimitati da muretti in pietra a secco e in parte da muretto in blocchi murati con malta cementizia e successivo strato di intonaco; è provvisto di due accessi carrabili, uno indipendente protetto da cancello scorrevole in ferro che immette nel vialetto carrabile che conduce all'immobile, e uno in comune con terze proprietà con diritto di passaggio fino alla rampa di accesso pedonale che attraverso aree verdi con vialetti, camminamenti e aiuole, che circondano la residenza.

L'abitazione consta una superficie utile residenziale complessiva di mq 132,00 circa, distinta tra zona giorno, zona notte, servizio igienico con antibagno ed una piccola cabina armadio; e una superficie non residenziale di mq 65,18 costituita da tre verande poste sui prospetti nord, est e sud del manufatto.

Lo stato conservativo del cespite è sicuramente buono, gli ambienti sono salubri, non vi sono tracce di muffe o umidità. I camminamenti esterni, le aiuole e il giardino sono curati. Tutta l'impiantistica è eseguita sottotraccia ed è realizzata rispettando le vigenti norme in materia.

Inoltre, vi è un locale tecnico composto da un unico corpo di fabbrica di forma pressoché cubica, con destinazione d'uso locale tecnico, a un piano fuori terra. È posto a pochi metri dall'abitazione e vi accede attraverso una porta abbastanza ampia posta sul prospetto nord; una piccola finestra posta sul prospetto sud, garantisce un discreto ricambio d'aria.

Infine, il lotto include il terreno, con andamento pressoché pianeggiante, che risulta in parte essere incolto, in parte vi insistono alberi di carrubo e aranci.

Il compendio risulta identificato come di seguito:

- la villetta, al Catasto Fabbricati del Comune di Scicli e catastalmente è individuata al Foglio 131 p.lla 956 sub. 5 (ex subb. 2 e 3), zona cens. 1, Categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale 174 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 451,90, piano T;
- il locale tecnico, al Catasto Fabbricati del Comune di Scicli e catastalmente è individuato al Foglio 131 p.lla 956 sub. 4 (ex sub. 1), zona cens. 1, Categoria C/6, classe 1, superficie catastale 26 mq, rendita € 72,30, piano T;
- il terreno, al Catasto Terreni del Comune di Scicli e catastalmente è individuato al Foglio 131 p.lla 959, zona cens. 1, qualità sem. arb., classe 3, superficie catastale 4.704 mq, red. dom. € 27,94, red. agr. € 13,36;
- l'area rurale, al Catasto Terreni del Comune di Scicli e catastalmente è individuato al Foglio 131 p.lla 957, qualità area rurale, superficie catastale 86 mq.

Situazione urbanistica e catastale.

Come attestato dall'esperto stimatore *"il bene la cui costruzione risale, secondo quanto riportato nel titolo di proprietà anteriormente alle data dell'1 settembre 1967, è stato evidentemente ampliato, in assenza di titoli abilitati e per tanto sotto il profilo urbanistico non è conforme.*

Il corpo di fabbrica denominato "locale tecnico", non risulta citato nel titolo di proprietà, per cui si deduce anche in relazione alla tipologia dei materiali e delle tecniche costruttive con cui è stato realizzato, che trattasi di costruzione di recente fattura edificato sui terreni. La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi. Si ipotizza che sia stato realizzato nel 2016 in assenza di titoli abilitati e per tanto sotto il profilo urbanistico non è conforme.

Gli abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cure e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Il terreno e l'area rurale, nel vigente P.R.G. del Comune di Scicli, ricadono in zona E1 – zone agricole di particolare interesse ambientale. "Sottozona E1: zona di particolare interesse ambientale. Questa sottozona comprende i territori che contengono i beni diffusi come individuati dalla legge 431/85 le aree intercluse e di rispetto del sistema stesso, ed altre aree di particolare pregio. Per gli edifici ricadenti nelle zone agricole E ... e purché non abusivi (fatta eccezione per gli edifici abusivamente realizzati, ma oggetto di concessione edilizia in sanatoria) è ammessa la demolizione e ricostruzione

degli stessi, nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali”.

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.

Infine, ai sensi della Circolare resa congiuntamente dai GG.EE. il 18.11.2021, sono posti a carico dell'aggiudicatario le spese per la redazione dell'A.P.E. con eventuale produzione del libretto di impianto e/o del C.D.U.

Disponibilità dei beni: libero al decreto di trasferimento.

Oneri condominiali: /

Prezzo base: € 121.900,00 (Euro centoventunomilanovecento/00)

Offerta minima: € 91.425,00 (Euro novantunomilaquattrocentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

C/c bancario: n. 000015396933, Crédit Agricole, IBAN IT81K0623084481000015396933, intestato a “PROC ESEC IMM RGE N 247 2024 TRIB RAGUSA”.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Prezzo di stima: € 121.819,00.

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

ORE 17:00

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà 1/1 dell'**appartamento e della rimessa** siti in Scicli (RG), Via Vitaliano Brancati n. 4, piano 1, corpo A.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 125,00 circa e una superficie utile di mq 108,00 circa, composto da ingresso – disimpegno, zona living riscaldata da un termosifone a 10 elementi radianti in ghisa e da un climatizzatore, zona pranzo, posto cottura e lavanderia, zona notte e servizio igienico. Lo stato conservativo generale dell'alloggio è buono. L'impiantistica idrica, fognaria e in parte quella elettrica è eseguita sottotraccia; solo in alcuni ambienti l'impianto elettrico è volutamente a vista, come scelta stilistica.

Il compendio immobiliare insiste al centro di un lotto di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, delimitato sui quattro fronti da muretti con soprastante rete metallica. L'area pertinenziale che circonda il corpo di fabbrica è in parte verde con aiuole e in parte carrabile. È ubicato nella fascia sud ovest dell'abitato di Scicli, nella zona di espansione “quartiere Iungi”, dalla quale si può facilmente raggiungere il centro storico del paese che dista appena due chilometri circa, e la Strada Provinciale 39 che accompagna alle fasce costiere e balneari comunali. Il quartiere è fortemente urbanizzato, servito molto bene da mezzi di trasporto pubblici.

La rimessa ha una porta basculante in lamiera zincata, non motorizzata, con serratura e maniglia. Viene utilizzato come locale deposito. Presenta macchie di umidità di risalita.

Il compendio risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scicli al Foglio 56 p.lla 121:

- sub. 27, zona cens. 1, Categoria A/3, classe 3, superficie catastale 138 mq, superficie totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 503,55, Contrada Iungi, piano 1;
- sub. 12, zona cens. 1, Categoria C/6, classe 3, superficie catastale 12 mq, rendita € 47,72, Contrada Iungi, piano T.

Situazione urbanistica e catastale.

Come attestato dall'esperto stimatore, l'appartamento "risulta non conforme con quanto riportato negli elaborati grafici depositati in comune. Criticità riscontrate rispetto allo stato di fatto rinvenuto sui luoghi: ampliamento del servizio igienico, che ha annesso la superficie dell'attiguo vano destinato a doppio servizio, a seguito di demolizione del divisorio e chiusura del vano porta; chiusura del vano porta posto frontalmente il corridoio che conduce alla zona notte; ampliamento del vano destinato a camera da letto, con parziale annessione della superficie dell'attigua camera, a seguito di demolizione della parete divisoria tra questi; la superficie rimasta è stata utilizzata per realizzare una cabina armadio. Per regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio secondo la vigente normativa, è necessario procedere con un Cila Tardiva ai sensi all'art. 3, comma 6 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 e ss.mm.ii.: procedura atta a regolarizzare interventi di manutenzione straordinaria leggera e modifiche interne eseguite senza autorizzazione; si applica una sanzione amministrativa, oltre onorario del tecnico incaricato allo svolgimento e alla presentazione della pratica presso l'ente preposto. Tali abusi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti titoli: Certificazione del 15.02.1991 dalla quale rilevasi che i lavori di costruzione sono iniziati il 25.01.1988 e ultimati il 08.02.1991. I lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato il 15.04.1987 n.3407 e successiva concessione in variante n.15/90; Certificato di collaudo con attestazione dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito il 19.04.1989 con n. 10401; Concessione Edilizia n.157/89 del 06.10.1989 variante in corso d'opera; Concessione Edilizia n.10 del 08.02.1990 variante in corso d'opera n.2; Certificato rilasciato dal Genio Civile di Ragusa in data 26.09.1990 n.21030 ai sensi dell'art.28 Legge 2.2.1974 n.64; Attestazione dell'Ufficiale Sanitario dalla quale si rileva che il compendio è reso abitabile dal 02.04.1991; Dichiarazione di abitabilità con decorrenza 10.04.1991.

La rimessa risulta conforme con quanto riportato negli elaborati grafici depositati in comune".

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.

Infine, ai sensi della Circolare resa congiuntamente dai G.G.EE. il 18.11.2021, sono posti a carico dell'aggiudicatario le spese per la redazione dell'A.P.E. con eventuale produzione del libretto di impianto e/o del C.D.U.

Disponibilità dei beni: libero al decreto di trasferimento.

Oneri condominiali: /

Prezzo base: € 131.100,00 (Euro centotrentunomilacento/00)

Offerta minima: € 98.325,00 (Euro novantottomilatrecentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

C/c bancario: n. 000015396933, Crédit Agricole, IBAN IT81K0623084481000015396933, intestato a "PROC ESEC IMM RGE N 247 2024 TRIB RAGUSA".

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

Prezzo di stima: € 131.105,00.

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 alla Professionista Delegata che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della**

vendita telematica www.astetelematiche.it collegandosi dal proprio Studio Legale, secondo le informazioni rese pubbliche dalla 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 e 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 dalla Professionista Delegata in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ 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 dalla Professionista Delegata;
- ciascun 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;
- la Professionista Delegata è autorizzata 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 dalla Professionista Delegata presso il proprio Studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati alla stessa Delegata o al Custode Giudiziario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza, quindi entro e non oltre le ore 13:00 del 19 maggio 2026, le offerte di acquisto dovranno essere formulate telematicamente o anche tramite presentazione della busta cartacea, trattandosi di vendita sincrona mista.

In caso di offerta in busta cartacea, quest'ultima andrà presentata (entro e non oltre il predetto termine del 19.05.2026) presso lo Studio Legale della Professionista Delegata in Modica (RG) Via Risorgimento n. 150.

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.

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

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 e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, con la precisazione che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio della Professionista Delegata 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, alla Professionista Delegata, 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 il 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. 247/2024 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;
- 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 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. 247/2024 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. 247/2024 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 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 (le cartacee tutte alle ore 16:00) alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 E 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 e all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

IMPORTO MINIMI 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 misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda a ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che la professionista delegata 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 alla Professionista Delegata 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 alla Professionista Delegata.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare la Professionista Delegata (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite Portale delle Vendite Pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica tramite:

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00;
- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013;
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (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.

In merito alla **pubblicità**, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto – giusta ordinanza di nomina e Circolare di adeguamento dell'ordinanza di nomina resa congiuntamente dai GG.EE. il 07.03.2024 - che la pubblicazione dovrà avvenire mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica e dell'ordinanza di nomina sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1^a comma, c.p.c., effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

e, quanto alla **pubblicità commerciale**:

- affissione di un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, ove ritenuto opportuno dallo stesso in base alla tipologia di bene;
 - >> **a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:**
 - pubblicazione dell'ordinanza di nomina, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it oltre che sull'APP dedicata "Aste Giudiziarie", **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** La Società curerà la contemporanea visualizzazione della vendita anche su www.giustizia.catania.it e www.corteappelloctania.it;
 - pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** L'annuncio conterrà in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita e il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo per la partecipazione;
 - pubblicazione di un annuncio sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale;
 - pubblicazione di un annuncio sulla "vetrina immobiliare permanente" presente sul sito "Reteaste.it";
 - >> **a cura di Astalegale.net S.p.A.:**
 - pubblicazione dell'ordinanza di nomina, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie su www.astalegale.net, su
- Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it e www.immobiliare.it oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.**

- Infine, il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it.

La C.G. e P.D.

Avv.ta Simona Lo Bello

