



TRIBUNALE DI RAGUSA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 257/2024 REG. ESEC. IMM.

AVVISO DI PRIMA VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA
SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Il sottoscritto **Avv. Carmelo Blanco (c.f. BLNCML73R09F258P)**, del Foro di Ragusa, con studio in Modica, nella Via Fosso Tantillo Pirato Quartarella n. 19/M – Complesso Tudor, P.E.C. carmelo.blanco@avvocatimodica.legalmail.it, quale professionista delegato per le operazioni di vendita in ordine alla procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe giusta Ordinanza *ex art.* 591 *bis* c.p.c. del 16.6.2025 dal G.E. Dott. A. Pianoforte,

AVVISA

che il **giorno 14.11.2025, alle ore 16:00 e ss.**, presso il proprio studio, sito a Modica (RG) nella Via Fosso Tantillo Pirato Quartarella n. 19/M – Complesso Tudor, si procederà alla **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 n. 32 del 26.02.2015. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto unico: Piena proprietà del locale artigianale posto a piano terra di uno stabile plurifamiliare sito in Scicli (RG), Via dei Lillà n. 46 P.T., censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 5, p.lla 294, sub 29, cat. C/3, cl. 3, mq 160, R.C. € 570,17.

Comunque, il bene è meglio descritto nella perizia di stima.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, 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: l'immobile è adibito a studio di consulenza ed è occupato dalla stessa debitrice esecutata.

Oneri condominiali: € 576,00 (Euro cinquecentosettantasei/00) annui.

Prezzo base: € 166.000,00 (Euro centosessantaseimila/00).

Offerta minima: € 124.500,00 (Euro centoventiquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: deve essere pari al 10% del prezzo offerto e, comunque non inferiore ad € 12.450,00 (Euro dodicimilaquattrocentocinquanta/00), nel caso di offerta pari al prezzo minimo.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/00) per il caso in cui venga disposta la gara fra gli offerenti, non sono ammesse offerte in aumento presentate con offerte con importi decimali.

I beni suddetti sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Ing. Simone Benedetto, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate telematicamente ovvero mediante deposito della busta cartacea presso lo studio del professionista delegato, **entro le ore 13:00 del 13.11.2025**, 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.

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, alla data ed all'ora fissata, il quale gestirà le operazioni di vendita tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**.

Nel caso di trasmissione 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 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 telematicamente, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, anche analogicamente, mediante deposito di busta chiusa presso lo studio del presente professionista, all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data e l'ora di deposito, la data della vendita.

Tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, ognuno, personalmente o a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato.

L'offerta, in regola col bollo e contenuta all'interno della busta, cartacea o telematica, è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per 120 giorni e riportare:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio);
- nel caso di offerente coniugato in regime di comunione legale, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., 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);

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, in caso di offerta con modalità telematica;

• nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 257/2024 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);

• 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;

- 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 minorenni, 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.

Il gestore della vendita telematica sarà la società: Astalegale.net S.p.A. e, quindi, il portale del gestore della vendita telematica è www.spazioaste.it.

Dato che 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, mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e mediante pubblicazione di analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è seguita la pubblicità della vendita. Pertanto, in questo caso le offerte telematiche sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario precedente ed indicato nell'avviso di vendita. Nel caso, invece, di mancato funzionamento dei sistemi informativi non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione, e non di consegna, da parte del gestore di PEC del mittente offerente. Pertanto, l'offerente avrà diritto di partecipare alle operazioni di vendita qualora documenti la tempestiva presentazione della vendita come sopraddeito.

L'offerente per via telematica dovrà versare la cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura indicando la seguente causa "Proc. Esecutiva n. 257/2024 R.G.E. versamento cauzione" con valuta beneficiario effettiva entro il giorno precedente l'udienza di vendita. Le coordinate bancarie per effettuare il bonifico sono le seguenti: IBAN IT57X0623084481000015402084. In questa ipotesi l'offerente telematico deve altresì procedere, salvo i casi di esenzione ai sensi della DPR 447/2000, al pagamento del bollo dovuto per legge (di € 16,00), secondo le modalità indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> e tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

L'offerta è inammissibile: **1)** se perviene oltre il termine indicato nell'avviso di vendita; **2)** in caso di mancato accredito della cauzione versata mediante bonifico entro il giorno precedente all'udienza di vendita; **3)** se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso; **4)** se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate nell'avviso di vendita; **5)** se non reca la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima; **6)** se è presentata da soggetto non legittimato; **7)** se non è in regola col bollo.

Nel giorno ed ora fissati per la vendita ed alla presenza degli offerenti, che partecipano personalmente o tramite l'area riservata del sito gestore della vendita, accedendo mediante le credenziali personali ed in base alle istruzioni che avranno ricevuto almeno 30 minuti prima l'inizio delle operazioni di vendita, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee e di quelle telematiche e, quindi, si procederà al loro esame.

Se viene presentata un'unica offerta, e il prezzo offerto è pari o superiore al 75% del prezzo base dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta e si procederà all'aggiudicazione del bene a favore dell'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte, 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.

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese della procedura. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al pagamento del saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, nonché le spese necessarie per il trasferimento, siccome gli verranno comunicate dal professionista delegato entro giorni 10 dall'aggiudicazione, nel termine perentorio non prorogabile di **centoventi giorni dall'aggiudicazione**. Tutte le somme versate dall'aggiudicatario verranno imputate prima alle spese di trasferimento e poi al saldo prezzo. Entro lo stesso termine dovrà essere consegnata al professionista anche la ricevuta di avvenuto pagamento.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario. Il versamento dell'IVA, ove dovuta, dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario entro il giorno 16 (sedici) del mese successivo a quello in cui l'operazione si considera compiuta e l'IVA esigibile. Lo stesso delegato provvederà mediante apposito modello F24 con il codice tributo relativo al mese di riferimento al versamento dell'imposta ed all'emissione di fattura a nome del contribuente debitore esecutato.

La partecipazione alla vendita presuppone la integrale conoscenza dell'Ordinanza e dell'Avviso di vendita, oltre che della Relazione di stima **(della cui presa visione è richiesta espressa dichiarazione nell'offerta)**, che sono consultabili presso lo studio del professionista delegato, sito a Modica, nella Via Fosso Tantillo Pirato Quartarella n. 19/M – Complesso Tudor, telefono 3339555313, oppure sui siti “www.astegiudiziarie.it”, “www.astalegae.net” e “www.tribunaleragusa.it”, o, ancora negli orari di apertura dello Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, ove si potrà ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di

gestione della vendita telematica e supporto tecnico ed informativo nella compilazione dei dati e nel caricamento dei documenti previsti per la partecipazione alle vendite telematiche.

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.

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.

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 indicato nel presente avviso di vendita. Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota *ex art.* 600, comma 2, c.p.c.

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

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

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso di vendita, si applicano le norme di legge vigenti in materia, cui espressamente si rinvia.

Modica, 29.7.2025.

Il professionista delegato

Avv. Carmelo Blanco