

TRIBUNALE DI RAGUSA**Esecuzioni Immobiliari**

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

(I Esperimento)

Il sottoscritto Avv. Rosa Scrofani, (C.F.:SCRRSO65M44M088A), Professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonio Pianoforte ex art. 591 bis c.p.c. in data 27.05.2025, nel procedimento esecutivo n. **267/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.;
-vista la Circolare congiunta dei G.G.E.E. del Tribunale di Ragusa e l'allegato della circolare del 21.10.2021;
vista l'ordinanza integrativa dei G.G.E.E. del 5.5.2022;
viste le circolari congiunte dei G.G. E.E. del 7.3.2024 e del 21.3.2024
vista la circolare del 20.03.2025;
visto il provvedimento di nomina del 27.05.2025

AVVISA

che il giorno **4 Novembre 2025 alle ore 11:00**, presso il proprio studio in Ragusa in Via Archimede 19/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 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella **consulenza estimativa in atti**.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA.**Piena proprietà su:**

LOTTO 1: Fabbricato civile ubicato nel centro storico di Chiaramonte Gulfi (RG) - via Costanzo Ciano n.50, destinato alla civile abitazione, composto da un'unica unità abitativa distribuita su tre livelli, aventi ingressi da: via Costanzo Ciano n.50 e da via Collegio Vecchio n.7. L'immobile comprende un ingresso, un vano scala, un soggiorno cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, due ripostigli, un balcone su via Costanzo Ciano e una veranda coperta su via Collegio Vecchio. Il cespite è ubicato nel centro storico del Comune di Chiaramonte Gulfi (zona A di P.R.G.), quindi in un'area dotata di tutte le opere di urbanizzazione e servizi.

Piena proprietà su:

LOTTO 2: Appartamento ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc destinato alla civile abitazione, ubicato al piano primo sottostrada e superiore lastrico solare calpestabile posto al piano terra rispetto alla limitrofa strada provinciale 8. In particolare il lastrico solare è collegato al sottostante appartamento tramite una passerella pedonale posta a

quota della limitrofa strada, da cui si può anche accedere. I beni sono ubicati in c.da Santa Lucia (ex c.da Masciù), in una zona periferica della città di Chiaramonte Gulfi (RG), individuata come zona E2 di P.R.G. (zona agricola). La zona è servita dalla rete idrica comunale, dalla rete elettrica e da quella stradale.

L'accesso carraio e pedonale ai cespiti, è garantito da un ingresso ricavato lungo la strada provinciale 8. Tale ingresso ricade però in una particella non oggetto di esecuzione in quanto non appartenente all'esecutato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 3: Locale deposito, ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc al piano secondo sotto strada (seminterrato) rispetto alla limitrofa strada provinciale 8, (circonvallazione) con annesso terreno pertinenziale della superficie di 2782 mq. I beni sono ubicati in c.da Santa Lucia (ex c.da Masciù), in una zona periferica della città di Chiaramonte Gulfi (RG), individuata come zona E2 di P.R.G. (zona agricola). La zona è servita dalla rete idrica comunale, dalla rete elettrica e da quella stradale. L'accesso carraio e pedonale ai cespiti, è garantito da un ingresso ricavato lungo la strada provinciale 8. Tale ingresso ricade però in una particella non oggetto di esecuzione in quanto non appartenente all'esecutato.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa— censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Chiaramonte Gulfi come segue:

LOTTO 1: Via Costanzo Ciano n. 50, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaramonte Gulfi, al Foglio 42, Part. 1709, Sub. 6, Categoria A4, Cl.2, Cons. 6,5, Superficie catastale 96,33 mq, Rendita € 288,70, Piano T-1-2;

LOTTO 2: C.da Santa Lucia snc, Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Chiaramonte Gulfi come segue: Catasto Fabbricati al Foglio 94, Part. 114, Sub. 2, Categoria A3, Cl.1, Cons. 4,5 vani, Superficie catastale 71 mq, Rendita € 232,41 piano S1, e Catasto Fabbricati, Foglio 94, Part. 114, Sub. 3, Categoria F5, piano T;

LOTTO 3: C.da Santa Lucia snc, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaramonte Gulfi al Foglio 94, Part. 114, Sub. 1, Categoria C2, cl.1, mq. 68,00, Rendita € 203,69, piano S2 e al Catasto dei Terreni del Comune di Chiaramonte Gulfi: Foglio 94, Part. 113, Qualità Seminativo arborato, Classe 04, mq. 2782, Redd. Dominicale € 9,34, Redd. Agrario € 3,59

Situazione urbanistica e catastale:

Come indicato nella relazione del perito estimatore: "Lotto 1: Non sussiste corrispondenza catastale. Diversa distribuzione e numero degli spazi interni nel fabbricato, diversa estensione della veranda esterna di pertinenza ubicata al piano primo su via Collegio Vecchio. Prima di procedere all'aggiornamento catastale, bisogna eliminare l'abuso dovuto all'ingrandimento della veranda su via Collegio Vecchio e rimuovere la copertura abusiva della stessa. Tutte le spese per eliminare e/o sanare gli abusi edilizi presenti, che a parere dello scrivente

ammontano a: -€ 2.500,00 per ripristinare la superficie del terrazzino originaria su via Collegio Vecchio ed eliminare la pensilina in legno che attualmente lo ricopre; -€ 500,00 per adeguamento impianti e redazione APE; -€ 2.500,00 per spese tecniche presentazione pratiche e aggiornamento catasto. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Lotto 2: Non sussiste corrispondenza catastale. Attualmente la consistenza catastale dell'abitazione non corrisponde alla situazione reale a causa delle superfetazioni presenti costituite dalla cucina e dalla zona pranzo che, essendo non sanabili, andranno rimosse in fase di aggiudicazione del bene. Gli immobili pignorati fanno parte di un unico fabbricato che risulta composto da un appartamento e da un deposito, con esclusivi spazi esterni di pertinenza. Tali spazi però al momento non risultano catastalmente identificati e afferiscono all'unica particella di terreno asservita al fabbricato. Dunque si dovrà procedere ad un frazionamento per identificare catastalmente le relative pertinenze. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto al progetto allegato alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Chiaramonte Gulfi sono costituite dai volumi attualmente destinati a cucina e a zona pranzo. Tali volumi costituiscono delle superfetazioni all'immobile che in base alle norme vigenti non risultano sanabili, quindi è prevista in fase di aggiudicazione la loro totale demolizione, ciò comporterà la modifica degli impianti idrico-sanitario nonché la rimozione della termo stufa che in essi sono attualmente presenti. Per adeguare tutti gli impianti tecnologici presenti rispetto alle relative normative tecniche di riferimento si approssima un costo pari a € 1.500,00. Tutte le spese per eliminare e/o sanare gli abusi edilizi presenti, che a parere dello scrivente ammontano a: -€ 5.000,00 per ripristinare lo stato dei luoghi eliminando le superfetazioni, non sanabili, attualmente presenti e adeguando i relativi impianti; -€ 1000,00 per adeguamento impianti e redazione APE; -€ 3.000,00 per spese tecniche presentazione pratiche e aggiornamento catasto. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Lotto 3: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto al progetto allegato alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Chiaramonte Gulfi sono costituite da: - una diversa destinazione d'uso, non permessa, dell'immobile che da locale deposito viene attualmente adibito ad abitazione; - l'aggiunta dei volumi, realizzati in difformità rispetto la Concessione Edilizia n.6809/85, destinati a cabina armadio, bagno e locale tecnico. Tali volumi costituiscono delle superfetazioni all'immobile che in base alle norme vigenti non possono essere sanati e quindi se ne prevede la demolizione; - la modifica ai prospetti mediante la realizzazione di nuove aperture; - la tettoia della veranda e quella del locale tecnico, nella zona d'ingresso all'immobile, non sanabili e quindi anch'esse da demolire; - l'aumento delle superfici attualmente individuate della cucina e della zona soggiorno verso il terrapieno.

Per adeguare l'immobile alle Concessioni Edilizie rilasciate, si prevede una spesa complessiva (comprendente anche le spese tecniche) di € 7.000,00, oltre € 1.000,00 per adeguamento impianti e redazione APE". Tutte le spese per eliminare e/o sanare gli abusi edilizi presenti, che a parere dello scrivente ammontano a: -€ 4.000,00 per ripristinare lo stato dei luoghi eliminando le superfetazioni, non sanabili, attualmente presenti e adeguando i relativi

impianti; -€ 1000,00 per adeguamento impianti e redazione APE; -€ 3.000,00 per spese tecniche presentazione pratiche e aggiornamento catasto. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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: occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Oneri condominiali: NO.

Lotto 1: Prezzo base: € 40.359,28 (Euro quarantamilatrecentocinquantanovemila virgola ventotto, oltre Iva se dovuta per legge

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: € 30.269,46 (Euro trantamiladuecentosessantanove virgola quarantasei), oltre Iva se dovuta per legge,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Occupato dal debitore

Lotto 2: Prezzo base: € 37.383,00 (Euro trentasettemilatrecentottantatre virgola zero zero), oltre Iva se dovuta per legge

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: € 28.037,25 (Euro ventottomilatrentasette virgola venticinque), oltre Iva se dovuta per legge, Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Lotto 3: Prezzo base: € 22.559,00 (Euro ventiduemilacinquecentocinquantanove virgola zero zero) oltre Iva se dovuta per legge

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: € 16.919,25 (Euro sedicimilanovecentodiciannove virgola venticinque), oltre Iva se dovuta per legge,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Occupato dal figlio del debitore senza contratto di comodato

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Codice Iban della procedura: IT22X0503617002CC0021051404, c.c. accesso presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa, Agenzia n. 2, V.le Europa 65, Ragusa.

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

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa 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 vizio 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- 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.

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 l'offerente è minorenni, 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 NONTRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 267/2024 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 che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

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

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al

recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 267/2024 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 bollidigitali”.

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. 267/2024 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

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

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

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

DEPOSITO DI 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 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 (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;

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il custode e professionista delegato (**N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche**), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite:

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di

Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 al numero Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarie Inlinea)
- E-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net)

Inoltre presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita tematica.

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

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

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

Ulteriori informazioni possono essere chieste alla Cancelleria del Tribunale di Ragusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, Piazza San Giovanni, ex palazzo INA, piano primo, e al custode Avv. Rosa Scrofani con studio in Ragusa, in Via Archimede 19/A, tel 0932.244660 - cell.3394372250, e-mail:rossellascrofani@hotmail.it, pec:rosa.scrofani@avvragusa.legalmail.it, che è disponibile anche per le visite degli immobili in vendita da parte dei potenziali acquirenti.

Ragusa, 31 Luglio 2025



IL PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE

Avv. Rosa Scrofani

