

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**PROC. ESEC. 27/2025 R.G.E.I.**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Pianoforte**

Il sottoscritto Avv. Giancarlo Biazzo (c.f. BZZGCR70L28H163I), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonio Pianoforte ex art. 591 bis c.p.c. in data 14/10/2025 nel procedimento esecutivo n. 27/2025 R.G.E.I. del Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

Che il giorno **10 febbraio 2026** rispettivamente

**alle ore 10:30 per il lotto 1**

**alle ore 11:30 per il lotto 2**

presso il proprio studio, sito in Ragusa in Viale N. Colajanni n. 29, si 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 DEL LOTTO IN VENDITA.**

**LOTTO 1**

Piena proprietà dell'immobile per civile abitazione posto al piano terra di un edificio condominiale, composto da due unità abitative, una al piano terra ed una al piano primo di un fabbricato condominiale a copertura piana con lastri solari accessibile (sub 3) in comune con il sub 2, sito in Santa Croce Camerina, C. da Casuzze, Via Peloritani ad angolo con la Via Sila, con ingresso dalla Via Peloritani n. 1, con una consistenza di metri quadri 59.

L'immobile di cui al lotto 1 è posto a piano terra con ingresso dal portico condominiale al civico 1 di via Peloritani, dal suddetto portico si accede tramite una scala a rampe rettilinee al lastri solari (sub.3) in comune con il sub 2.

L'appartamento è suddiviso nel seguente modo- ingresso di mq 6,17, cucina-pranzo-soggiorno di mq 12,51, ripostiglio di mq 1,77, locale armadio di mq 8,90, ripostiglio di mq 5,24, bagno di mq 2,24, un piccolo bagno esterno all'abitazione e ricavato nel sottoscala di mq. 2,00.

E' dotato di impianto idrico, elettrico e fognario, manca di riscaldamento e climatizzazione, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno così come il sistema di oscuramento costituito da persiane con lamelle mobili, pavimentazioni e rivestimenti bagni e cucina in piastrelle di ceramica,

nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione sia esternamente che internamente.

L'intero edificio è stato edificato nel 1968, ed in data 02/04/1987 è stata presentata la richiesta di concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 avente il nr. 4242;

in data 29/09/2007 per l'intero fabbricato condominiale è stata rilasciata, dal Comune di Santa Croce Camerina, concessione in sanatoria n°2134.

Sul lastrico solare (sub 3) insiste un locale di mq. 12.

Il cespote denominato lotto 1 risulta censito al NCEU del Comune di Santa Croce Camerina Foglio LOTTO 1 – Foglio 30 - plla 547 sub.1, Via Peloritani 1 p.t., ctg A/3 (abitazione di tipo popolare)

CL. 2, v.c. 3,5 -R.C. Euro 180,76 ; – Piano terra di mq 59.

Il lastrico solare sub. 3 (bene comune al sub 1 e sub 2, valutato nella stima del LOTTO 1 e del LOTTO 2 rispettivamente al 50%) risulta censito al NCEU del Comune di Santa Croce Camerina al Foglio 30 - plla 547 sub.3, Via Peloritani 1 p. 2, ctg F/5 (lastrico solare) mq 59.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il LOTTO 1 contrassegnato con subalterno 1, risulta essere il piano terra di un fabbricato condominiale, sito in Santa Croce Camerina, C.da Casuzze, Via Peloritani ad angolo con la Via Sila, con ingresso dalla Via Peloritani 1. Dalla consultazione degli atti di provenienza e di quelli archiviati presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Croce Camerina, detto subalterno al piano terra, edificato nel 1968, fa parte di un edificio condominiale, copertura piana a lastrico solare accessibile, composto da due unità abitative, una al piano terra e una al piano primo, per il quale è stata presentata richiesta di condono edilizio in data 02/04/1987 prat. N°4242. Per l'intero fabbricato condominiale è stata rilasciata, dal Comune di Santa Croce Camerina, concessione in sanatoria n°2134 in data 29/09/2007.

Alla luce dei rilievi peritali eseguiti durante il sopralluogo al piano terra, in relazione agli elaborati grafici consultati presso gli uffici competenti, è stata riscontrata la rispondenza di massima degli ambienti, con l'eccezione del locale wc ubicato nel sottoscala, riportato nell'elaborato grafico della sanatoria ma non nella planimetria catastale, della ubicazione della finestra esistente nella camera da letto matrimoniale riportata sulla planimetria catastale in maniera errata;

non risulta inoltre riportato negli elaborati grafici di sanatoria del 20/12/1989 il torrino scala a copertura della scala esterna che collega il piano terra al lastrico solare, così come non risulta il locale di mq 12,00 realizzato sul lastrico solare.

Alla luce di quanto descritto si dovrà provvedere:

-alla regolarizzazione catastale.

-alla demolizione per ripristino dello stato dei luoghi del torrino scala e del vano abusivo (per la

quota parte pari al 50%).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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 dal debitore.

Oneri condominiali: non vi sono allo stato oneri condominiali.

Prezzo base: €.64.600,00 (Euro sessantaquattromilaseicento/00).

Offerta minima: €.48.450,00 (Euro quarantottomilaquattrocentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 1.300,00. Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

## **Lotto 2**

Piena proprietà dell'immobile per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato Condominiale composto da due unità abitative, una al piano terra ed una al piano primo di un fabbricato condominiale a copertura piana con lastrico solare accessibile (sub 3) in comune con il sub 1, sito in Santa Croce Camerina, C.da Casuzze, Via Peloritani ad angolo con la Via Sila, con ingresso dalla Via Peloritani 1- con una consistenza di mq. 67,00.

L'immobile di cui al sub 2 è posto al piano primo con ingresso dal portico condominiale al civico 1 di via Peloritani. Dal suddetto portico si accede tramite una scala a rampe rettilinee al lastrico solare (sub3) – in comune con il sub 1

L'appartamento ha una superficie utile di circa mq. 53,00. Esso consta di un ambiente un ingresso-soggiorno-cucina -pranzo di mq 21,30, ripostiglio di mq 1,72, locale armadio mq 4,93, disimpegno di mq 3,16, bagno di mq 2,95, un locale armadio di mq 6,13, una camera da letto di mq 11,91, all'esterno è dotato di un balcone di mq 10,12 e un porticato comune di mq 10,36, quest'ultimo da separare rispetto al balcone modificando la planimetria catastale.

In buono stato conservativo, l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario, manca di riscaldamento e climatizzazione, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno così come il sistema di oscuramento costituito da persiane con lamelle mobili, pavimentazioni e rivestimenti bagni e cucina in piastrelle di ceramica. L'appartamento nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione sia esternamente che internamente.

L'intero edificio è stato edificato nel 1968, ed in data 02/04/1987 è stata presentata la richiesta di

concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 avente il nr. 4242;

in data 29/09/2007 per l'intero fabbricato condominiale è stata rilasciata, dal Comune di Santa Croce Camerina, concessione in sanatoria n°2134.

Sul lastrico solare (sub3) insiste un locale di mq. 12.

Il cespite denominato lotto 2 risulta censito al NCEU del Comune di Santa Croce Camerina Foglio Foglio 30 - plla 547 sub.2, Via Peloritani 1 p.1, ctg A/3 (abitazione di tipo popolare) CL. 2, v.c. 4,0 -R.C.247,90– Piano primo di mq 67,00.

Il lastrico solare sub. 3 (bene comune al sub1 e sub 2, valutato nella stima del LOTTO 1 e del LOTTO 2 rispettivamente al 50%) risulta censito al NCEU del Comune di Santa Croce Camerina al Foglio 30 - plla 547 sub.3, Via Peloritani 1 p. 2, ctg F/5 (lastrico solare) mq 59.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il LOTTO 2 contrassegnato con subalterno 2, risulta essere il piano primo di un fabbricato condominiale, sito in Santa Croce Camerina, C.da Casuzze, Via Peloritani ad angolo con la via Sila, con ingresso dalla via Peloritani 1.

Dalla consultazione degli atti di provenienza e quelli archiviati presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Croce Camerina, detto subalterno al piano terra edificato nel 1968, fa parte di un edificio condominiale, copertura piana a lastrico solare accessibile, composto da due unità abitative, una al piano terra e una al piano primo, per il quale è stata presentata richiesta di condono edilizio in data 02/04/1987 prat. N°4242.

Per l'intero fabbricato condominiale è stata rilasciata, dal Comune di Santa Croce Camerina, concessione in sanatoria n°2134 in data 29/09/2007 alla luce dei rilievi peritali eseguiti durante il sopralluogo al piano terra, in relazione agli elaborati grafici consultati presso gli uffici competenti, ha avuto riscontro della rispondenza di massima degli ambienti;

il suddetto piano è collegato al lastrico solare da una scala esterna all'appartamento e coperta da un torrino scala, quest'ultimo non risulta riportato negli elaborati grafici di sanatoria del 20/12/1989 e probabilmente edificato abusivamente, così come non risulta il locale di mq12,00 realizzato sul lastrico solare.

Alla luce di quanto descritto si dovrà provvedere:

- alla regolarizzazione catastale per stralciare la parte comune del porticato dal balcone;
- alla demolizione per ripristino dello stato dei luoghi del torrino scala e del vano abusivo (per la quota parte pari al 50%).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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 dal debitore.

Oneri condominiali: non vi sono allo stato oneri condominiali.

Prezzo base: €.66.960,00 (Euro sessantaseimilanovecentosessanta/00).

Offerta minima: €.50.220,00 (Euro cinquantamiladuecentoventi/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 1.300,00.

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

## CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

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

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,

essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino 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 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@giustiziacer.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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre

agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 27/2025 R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

#### **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 a:

**“Proc. Esecutiva Immobiliare R.G.27/2025 TRIB. DI RAGUSA”** e accesso presso la BAPS di Via Archimede n. 182, **codice IBAN: IT96W0503617001CC0011032331 - codice SWIFT:**

**POPRIT3RXXX** - tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 27/2025 R.G.E. versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica l’offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”. L’offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell’offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Proc. Esecutiva n. 27/2025 R.G.E., che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

### **ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE**

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l’offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d’asta o se l’offerente non presta cauzione nella misura indicata.

### **SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL’UDIENZA DI VENDITA**

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

### **DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE**

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

### **DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

In caso di pluralità di offerte per l’ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà, IN OGNI CASO

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

#### **IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00;
- € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;
- € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;
- € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00;
- € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste 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 (TERMINI 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 professionista delegato ai seguenti recapiti: 3395014049 - 0932 1912442- [giancarlobiazzo@virgilio.it](mailto:giancarlobiazzo@virgilio.it) (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](mailto:assistenza@astetelematiche.it).(Astagiudizierie Inlinea)
- Email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.

Ragusa, 19/11/2025

Il delegato alla vendita

Avv. Giancarlo Biazzo