

**Avviso di Vendita Telematica Sincrona a Partecipazione Mista,
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.****I ESPERIMENTO DI VENDITA**

La Sottoscritta, **Avv. Milena Basile**, del Foro Ragusa, con studio in Vittoria (RG), nella via Ruggero Settimo n. 31/A, Tel. 333/3573237, **Professionista Delegato** alla vendita con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Antonio Pianoforte, ex art. 591 bis c.p.c. reso in data 25.11.2025 nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. **303/2024 R.G.E.** del Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **2 Aprile 2026 alle ore 10.00** e ss., presso il proprio studio, sito in **Vittoria (RG), nella via Ruggero Settimo n. 31/A**, svolgerà la **Vendita Telematica Sincrona a Partecipazione Mista**, nel rispetto dell'Ordinanza di Delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 Febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza stimativa in atti, a firma del **Dott. Agronomo Giovanni Ruta**, Perito Stimatore dell'esecuzione, **CHE DEVE INTENDERSI QUI PER INTERO RICHIAMATA E TRASCRITTA**; ed alla quale si rinvia espressamente anche per tutto ciò che concerne tutte le informazioni necessarie anche in ordine alla sanabilità degli immobili e dei relativi costi.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

- **LOTTO 1- inizio vendita ore 10.00 del giorno 2 aprile 2026**

-Piena proprietà del fabbricato su tre piani fuori terra con abusi edilizi e catastali, sito in Acate (RG) con ingressi dalla Via Nazario Sauro al n. 102 e dalla Via Cesare Battisti al n. 103.

Il compendio pignorato risulta essere identificato al N.C.E.U. del Comune di Acate (RG), con accessi da Via Nazario Sauro n. 102 e da Via Cesare Battisti n. 103, censito al Catasto fabbricati al foglio 68, particella 272, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, R.C. € 340,86; censito al Catasto Fabbricati al foglio 68, particella 272, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, mq. 12, R.C. € 40,28. -Coordinate Lotto 1 - 37°01'25.7"N 14°29'33.5"E - <https://maps.app.goo.gl/rVki4q2XJiX77qHH7>

Descrizione

Come indicato nella relazione del Perito Stimatore che qui si richiama espressamente:

-“ Il fabbricato oggetto di pignoramento al Lotto 1 è situato al centro del Comune di Acate tra la Via Nazario Sauro, Via Balilla, Via Cesare Battisti e Via Alessandro Manzoni, con accesso sia dalla Via Nazario Sauro 102 che dalla Via Cesare Battisti 103. Figure 10, 11. Foto 1, 2.

Coordinate Lotto 1 37°01'25.7"N 14°29'33.5"E

<https://maps.app.goo.gl/rVki4q2XJiX77qHH7>

Dal confronto dell'immagine tratta da Google Maps ad ottobre 2009 della Via Cesare Battisti 103 (Foto 3) ho potuto accertare che all'epoca era presente una saracinesca a varco del garage censito al sub 2.

Nell'immagine alla Foto 4, tratta da Google Maps ad agosto 2023 della Via Cesare Battisti 103, conforme allo stato attuale in Foto 2, è presente il portone d'ingresso al posto della saracinesca e la finestra del bagno.

Al piano terra dell'appartamento ho rilevato il soggiorno cucina, il corridoio, il ripostiglio ed il bagno. Figura 11. Foto 5, 6, 7, 8.

La superficie lorda edificata dell'intero piano terra è pari a 46 mq, distinta in 31 mq al sub 1 appartamento cat. A3 e 15 mq al sub 2 ex garage C6. Figura 11.

Un vano scala dal piano terra conduce al primo piano (Foto 9) ove sono ubicate due stanze da letto, un bagno ed un corridoio. Foto 10, 11, 12, 13, 14, 15. Figura 12.

La superficie lorda edificata dell'intero piano primo è pari a 46 mq. Figura 12.

Un altro vano scala dal piano primo conduce al primo secondo (Foto 16, 17) ove sono ubicati la cucina, il soggiorno e la terrazza esterna. Foto 18, 19, 20, 21. Figura 13.

La superficie lorda edificata dell'intero piano secondo è pari a 33 mq, oltre la terrazza di 13 mq. Figura 13.

La struttura portante del fabbricato è in blocchi di arenaria. Gli impianti elettrici ed idrici sono sottotraccia, le pareti sono intonacate con ducotone. Gli infissi esterni sono metallici con veneziane oscuranti, le porte interne sono in legno tamburato.

Ho rilevato tracce di umidità nel bagno al primo piano e nel vano scala al secondo piano. Foto 13, 17.

Non è presente impianto di riscaldamento, sono presenti due condizionatori nelle stanze da letto. Foto 10, 14.” –

Situazione Urbanistica e Catastale

Come indicato nella relazione del Perito Stimatore che qui si richiama espressamente:

-“Regolarità catastale dei beni:

Nella Figura 1 è riportato l'estratto di mappa del Lotto, la campitura del fabbricato non è conforme allo stato attuale del bene.

*Nella Figura 4 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento cat. A3 particella 272 sub 1, con ingresso a piano terra dalla Via Nazario Sauro 102 e sviluppo al piano 1 e piano 2. Nella Figura 5 è riportata la planimetria catastale del garage cat. C6 particella 272 sub 2, **oggi destinato ad appartamento**, con ingresso a piano terra dalla Via Cesare Battisti 103.*

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo a piano terra (Figura 6) risultano abbattute le pareti nel vano identificato come CUCINA.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo a piano primo (Figura 7) risultano abbattute le pareti nei vani identificati come WC e stanza da letto, con spostamento delle pareti.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo a piano secondo non risultano difformità (Figura 8).

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo a piano terra (Figura 9) risulta che nel garage sono state costruite le pareti che identificano i tre vani: ingresso, WC e ripostiglio.

Per ottenere la regolarità catastale occorre variare la campitura dell'estratto di mappa, variare la classificazione del sub 2 da garage C6 ad appartamento A3, aggiornare le planimetrie catastali. Il costo complessivo presunto per ottenere le regolarità catastali è pari ad €1.600,00

15. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni:

Rilevo che per il Lotto 1 non sono dovuti costi di acquisizione del CDU.

In quanto alla regolarità edilizia dei beni ho presentato al Comune di Acate la richiesta di accesso agli atti Protocollo 6972 del 09.04.2025 per la verifica della documentazione relativa al Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Acate in data 28.11.1973, Pratica Edilizia 3065, nonché per le difformità di realizzazione in data 08.05.2015 per cui è stata rilasciata dal medesimo Comune la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11 – Pratica 14136, allegata alla deposito della presente.

Dalla verifica risultano le difformità relative al cambio d'uso del garage al piano terra, oggi destinato ad appartamento, nonché alla variazione delle pareti divisorie dei vani al piano primo, **per ottenere la regolarità edilizia occorre presentare una pratica in sanatoria per cui l'Ufficio Tecnico del Comune di Acate ha determinato il presumibile costo di € 1.400,00.**”-

Attestazione di prestazione energetica

Come indicato nella relazione del Perito Stimatore che qui si richiama espressamente:

- “Nell'appartamento al **Lotto 1**, censito al Foglio 68 Acate particella 272 sub 1, non sono presenti impianti di riscaldamento ma ci sono due condizionatori per il raffrescamento, per cui è necessario l'accatastamento dell'impianto termico al costo di € **400,00**, sono necessari i libretti di manutenzione d'impianto, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE, al costo di **150,00 €/condizionatore**, nonché il **presumibile costo per la redazione dell'APE pari a €300,00, per un totale di €1.000,00.**”-

Tutto ciò viene dettagliatamente descritto nella perizia stimativa redatta del Dott. Agronomo Giovanni Ruta a cui si rimanda interamente.

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 dal debitore esecutato

Prezzo base: € 47.400,00 (Euro QUARANTASETTEMILAQUATTROCENTO/00).

Offerta minima: €35.550,00 (Euro TRENTACINQUEMILACINQUECENTOCINQUANTA/00), pari al 75 % del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro MILLE/00).

IBAN PROCEDURA: IT08 X050 3626 301C C009 1101 671, acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia.

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

- **LOTTO 2- inizio vendita ore 11.00 del giorno 2 aprile 2026**

-Piena proprietà del terreno della superficie catastale di 9.800 mq sito in agro di Acate Contrada Bidine soprano, Foglio 2 particelle 23, 24, 25 e 26; con uliveto e porzione di 5.700 mq di serre ricadenti in parte sui fondi confinanti; con servitù relative al pozzo trivellato ed agli invasi di raccolta acqua.

Il compendio pignorato risulta essere identificato al N.C.E.U. del Comune di Acate (RG), contrada Bidine soprano, Foglio 2 particelle 23, 24, 25 e 26.-

particella 23, categoria vigneto, classe 4, are 24, R.D. € 10,54;
particella 24, categoria vigneto, classe 4, are 25, R.D. € 10,97;
particella 25, categoria vigneto, classe 4, are 24 e centiare 70, R.D. € 10,84;
particella 26, categoria vigneto, classe 4, are 24 e centiare 30, R.D. € 10,67.

Coordinate **Lotto 2** - 37°03'40.7"N 14°30'06.5"E 37.061307, 14.501814 -
<https://maps.app.goo.gl/QzCxuUC17a3Csn5U7>

Descrizione

Come indicato nella relazione del Perito Stimatore che qui si richiama espressamente:

-“L’appezzamento di terreno è ubicato al Foglio 2 a nord del Comune di Acate, a confine con la provincia di Catania, raggiungibile percorrendo la SP 2 Vittoria Acate San Pietro ad 8 km a nord del centro abitato del Comune di Acate. Figure 1, 2. Foto 1.

Comune di Acate, Contrada Bidine soprano, Foglio 2 Coordinate Lotto 2 37°03'40.7"N 14°30'06.5"E 37.061307, 14.501814 <https://maps.app.goo.gl/QzCxuUC17a3Csn5U7>

Un altro accesso, comune ai fondi confinanti è dalla strada vicinale Bidine soprano (Foto 2) altrettanto in comune ai fondi è il pozzo trivellato (Figure 6, 7. Foto 17, 18) e gli invasi di raccolta acqua. Figure 6, 7. Foto 3, 4.

Il fondo è ubicato in un complesso aziendale familiare del debitore esecutato, il quale possiede le particelle 23, 24, 25, 26 della superficie catastale di 9.800 mq.

In tale appezzamento sono presenti porzione complessiva di 5.700 mq in quattro serre con impianti di uva da tavola coltivata in serra, nonché 43 piante di ulivo.

La superficie rilevata complessiva delle quattro serre è di 10.260, con porzione complessiva di 5.700 mq ricadente nella proprietà. Figure 3, 4, 5, 6, 7. Foto da 5 a 16.”-

Situazione Urbanistica e Catastale

Come indicato nella relazione del Perito Stimatore che qui si richiama espressamente:

“11. Stato di possesso dei beni del Lotto: I beni oggetto di pignoramento al Foglio 2 Acate, posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni, sono in uso e coltivati dallo stesso. Gli immobili sono gravati da servitù relative all’uso dell’acqua derivante dal pozzo e degli invasi, in comune con i fondi confinanti, oltre gli impianti serricoli ricadenti in parte nel fondo ed in parte nei fondi confinanti.

12. Servitù dei beni del Lotto: Dall'Atto di compravendita non risultano servitù. L'attingimento dell'acqua dal pozzo e l'accumulo negli invasi di fatto sono ubicati nei fondi confinanti.

14. Regolarità catastale dei beni: Nella Figura 1 è riportato l'estratto di mappa del Lotto 2 al Foglio 2 Acate, particelle 23,24, 25, 26. Non sono presenti fabbricati. Non sono dovuti costi per la regolarizzazione catastale.

15. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni: Rilevo che per il Lotto 2 il presumibile costo di acquisizione del CDU è pari a € 600,00. Nel Lotto non sono presenti fabbricati per cui non sono dovuti costi per la regolarizzazione edilizia.

Per la stima del Lotto ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG.

Dalla verifica delle tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale – PRG del Comune di Acate, il bene sito in Contrada Bidine soprano, Foglio 2 ricade in **Zona E1 agricola**, suscettibile di ulteriore sviluppo e di servizi connessi come riportato all'art. 52 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

16. Attestazione Prestazione Energetica – APE: Nel Lotto 2 non sono presenti fabbricati per cui non è necessaria la produzione del Certificato APE.

Per il Lotto 2 il presumibile costo di acquisizione del CDU è pari a € 600,00, non sono dovuti costi per la produzione dell'APE.”-

Tutto ciò viene dettagliatamente descritto nella perizia stimativa redatta dal **Dott. Agronomo Giovanni Ruta** a cui si rimanda interamente.

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: Detenuti dal debitore esecutato e coltivati dallo stesso

Prezzo base: € 18.000,00 (Euro DICIOTTOMILA/00).

Offerta minima: € 13.500,00 (Euro TREDICIMILACINQUECENTO/00), pari al 75 % del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro CINQUECENTO/00).

IBAN PROCEDURA: IT08 X050 3626 301C C009 1101 671 , acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia.

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, Dott. Agronomo Giovanni Ruta, (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);** quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal Professionista Delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ 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**, nello studio del Professionista Delegato, **sito in Vittoria (RG) nella via Ruggero Settimo n. 31/A, previo contatto telefonico**, 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, sito in Vittoria (RG) nella via Ruggero Settimo n. 31/A, 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, in regola con il bollo, 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. 303/2024 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, sul conto corrente bancario con i seguente **IBAN bancario : IT08 X050 3626 301C C009 1101 671**, con causale "Proc. Esecutiva n. 303/2024 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. 303/2024 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 alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito 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 DEI PARTECIPANTI 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 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 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)

- 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 informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate" indicate nell'Ordinanza di Vendita. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'Ordinanza e dell'integrale Bando di Vendita oltre che della Relazione di Stima.

La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, dalla normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015, n. 32 e, per tutto quanto qui non previsto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge e alle istruzioni di cui all'Ordinanza di Vendita del 25.11.2025 a firma a del G.E. Dott. Antonio Pianoforte.

Ragusa, 19 Gennaio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Milena Basile

(f.to digitalmente)