GIUSEPPE ZISA – DOTTORE COMMERCIALISTA
P.zza Matteotti, 21 – 97019 Vittoria
Tel /Fax: 0932 985918 – Mob. 347 9144703

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.

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Zisa, C.F. ZSIGPP71H16M088T, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 08.02.2024 nel procedimento esecutivo **n. 396/2016 R.E. Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 23.10.2025 alle ore 10.00 e alle ore 11.30,** presso lo studio professionale sito in Ragusa (RG), via Risorgimento n. 47, piano 1, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista rispettivamente dei lotti n° 1 e n° 2**, 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 nelle consulenze estimative in atti a firma dell'ing. Carmelo Mezzasalma alle quali si rinvia.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.

LOTTO N°1

Diritto di piena proprietà su beni immobili siti in Comune di Vittoria (RG – 97019), via Fratelli Bandiera nn. 217-219, costituiti da casa per civile abitazione posta al piano terra di fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra ed annesso garage, ed esattamente:
1) **piena proprietà immobile per civile abitazione** sita a Vittoria, via Fratelli Bandiera n. 217, piano terra, superficie catastale di mq 93, censito al N.C.E.U. di Vittoria al foglio n. 221, p.lla 60 sub. 1, **cat. A/4**.
2) **piena proprietà immobile destinato a garage** sito a Vittoria, via Fratelli Bandiera n. 219, piano terra, superficie catastale di mq 130, censito al N.C.E.U. di Vittoria al foglio n. 221, p.lla 59, **cat. C/6**.

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

Firmato Da: ZISA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71a9f0d324f288f

Per come risulta nelle consulenze estimative in atti, a firma del PE ing. Carmelo Mezzasalma, ove i suddetti beni immobili risultano esattamente descritti in ogni loro parte, ed alle quali pertanto si rinvia, l'intero compendio immobiliare trovasi ubicato in Comune di Vittoria (RG – 97019), via Fratelli Bandiera nn. 217-219, da cui si ha accesso diretto ai beni.

- Quanto al cespite uno, in catasto al **foglio n. 221, p.lla 60 sub. 1**, trattasi di immobile destinato a civile abitazione, che si sviluppa tutto al piano terra per una superficie totale lorda di mq 137,64, ed è costituito da un cucinino, una sala pranzo, un soggiorno, una camera da letto, uno spogliatoio, un bagno e da tre disimpegni.

Completa l'immobile un cortile di pertinenza della superficie di mq 16,40.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato conformato tramite la concessione edilizia in sanatoria n. 34 del 09/02/2006, tuttavia per lo stesso non risulta **allo stato rilasciato il certificato di agibilità** ma solo il parere igienico sanitario e il certificato di idoneità statica. Per quanto concerne la conformità dello stato dei luoghi ai predetti titoli edilizi, da quanto verificato dal PE in corso di sopralluogo si precisa che lo stesso risulta conforme ai titoli edilizi sopra richiamati, pertanto non sussistono allo stato abusi alla normativa urbanistico-edilizia.

Il PE ing. Carmelo Mezzasalma ha invece riscontrato **irregolarità in punto di corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi** (nella planimetria catastale non sono riportati alcuni ambienti) per la cui regolarizzazione ha stimato **costi complessivi pari a circa € 900,00**.

Impianti: Nell'immobile sono presenti gli **impianti idrico, fognario** ed elettrico, tutti del tipo sottotraccia. È presente, inoltre, una pompa di calore a servizio della camera da letto matrimoniale. In merito, il Perito estimatore precisa che gli impianti idrico, fognario e la pompa di calore risultano conformi alle norme vigenti, ma **non risultano presenti le dichiarazioni di conformità** ex L. n°46/90 degli stessi; inoltre che il loro stato di manutenzione risulta sufficiente; relativamente all'**impianto elettrico**, che **non risulta conforme** alle norme vigenti e lo stato di manutenzione risulta mediocre.

Vincoli: dallo stato dei luoghi risulta una servitù passiva di passaggio, del tipo di passo pedonale, gravante sul disimpegno di mq 15,00, che rappresenta l'ingresso al cespite dal civico n°217, da cui si accede alla scala interna che collega verticalmente ai piani superiori, finalizzata a consentire ai proprietari dei piani primo e secondo di immettersi alle rispettive proprietà.

- Quanto al cespite due, in catasto al **foglio n. 221, p.lla 59**, esso costituisce garage e si sviluppa a piano terra in unico ambiente su una superficie totale lorda di 119,46 mq, oltre a cortile di pertinenza della superficie di 10,96 mq.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato conformato tramite la concessione edilizia in sanatoria n. 34 del 09/02/2006, tuttavia per lo stesso non risulta **allo stato rilasciato il certificato di agibilità** ma solo il parere igienico sanitario e il certificato di idoneità statica. Per quanto concerne la conformità dello stato dei luoghi ai predetti titoli edilizi, da quanto verificato dal PE in corso di sopralluogo, si precisa che lo

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

Firmato Da: ZISA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71a9f0d324f288f

stesso risulta conforme ai titoli edilizi sopra richiamati, pertanto non sussistono allo stato abusi alla normativa urbanistico-edilizia.
Il PE ing. Carmelo Mezzasalma ha invece riscontrato **irregolarità in punto di corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi** (nella planimetria catastale manca l'indicazione di alcuni locali ed è indicata la presenza di un locale che in realtà oggi è annesso al cespite n°1) per la cui regolarizzazione ha stimato **costi complessivi pari a circa € 900,00**.
Impianti: Nell'immobile è presente solo l'impianto elettrico del tipo a vista senza canalette in PVC; esso **non risulta conforme** alle norme vigenti ed il suo stato di manutenzione risulta mediocre.

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: dal debitore unitamente al suo nucleo familiare.
Prezzo base: € 48.375,00 (Euro quarantottomilatrecentosettantacinque/00),
Offerta minima: € 36.281,25 (Euro trentaseimiladuecentottantuno/25), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: in misura almeno pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 1.000,00. Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO N°2

Diritto di **piena proprietà** su bene immobile sito in Comune di Vittoria (RG - 97019), via Fratelli Bandiera n. 217, posto al piano secondo di fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, censito al N.C.E.U. di Vittoria al foglio n. 221, p.lla 60 sub. 3, **cat. A/5**. Per come risulta nella consulenza estimativa in atti, a firma del PE ing. Carmelo Mezzasalma, ove i suddetti beni immobili risultano esattamente descritti in ogni loro parte, ed alla quale pertanto si rinvia, trattasi di immobile dotato di finiture di mediocre qualità al quale si accede dal disimpegno costituente l'ingresso al lotto uno, da scala interna che collega verticalmente ai piani superiori. Esso è costituito da un cucinino con sala pranzo, un piccolo bagno e un ripostiglio esterno accessibile dal pianerottolo di arrivo del vano scala, con una superficie totale lorda di mq 53,46. Completano l'immobile un terrazzo su via F.lli Bandiera, della superficie mq 31.28, ed un terrazzo sul lato posteriore, della superficie di mq 37.44.
Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato conformato tramite la concessione edilizia in sanatoria n. 34 del 09/02/2006, tuttavia per lo stesso non risulta **allo stato rilasciato il certificato di agibilità** ma solo il parere igienico sanitario e il certificato di idoneità statica. Per quanto concerne la conformità dello stato dei luoghi ai predetti

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

Firmato Da: ZISA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71a9f0d324f288f

titoli edilizi, da quanto verificato dal PE in corso di sopralluogo si precisa che lo stesso risulta conforme ai titoli edilizi sopra richiamati, pertanto non sussistono allo stato abusi alla normativa urbanistico-edilizia.
Il PE ing. Carmelo Mezzasalma ha invece riscontrato irregolarità in punto di corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi (nella planimetria catastale non è riportato un locale ripostiglio; inoltre, nella visura di tale cespite erroneamente è indicato il piano 1°, mentre in realtà si tratta del piano 2°) per la cui regolarizzazione ha stimato costi complessivi pari a circa € 900,00.
Impianti: Nell'immobile sono presenti gli **impianti idrico, fognario** ed elettrico, tutti del tipo sottotraccia. In merito il Perito estimatore precisa in perizia che gli impianti idrico e fognario risultano conformi alle norme vigenti, ma **non risultano presenti le dichiarazioni di conformità** ex L. n°46/90 degli stessi; inoltre che lo stato di manutenzione risulta sufficiente; relativamente all'impianto elettrico esso **non risulta conforme** alle norme vigenti e lo stato di manutenzione risulta mediocre.

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: libero.
Prezzo base: € 16.312,50 (Euro sedicimilatrecentododici/50),
Offerta minima: € 12.234,37 (Euro dodicimiladuecentotrentaquattro/37), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: in misura almeno pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 500,00. 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.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

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

Firmato Da: ZISA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71a9f0d324f288f

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 ¼ 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, 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.**

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

Firmato Da: ZISA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71a9f0d324f288f

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

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

Firmato Da: ZISA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71a9f0d324f288f

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. 396/2016 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;

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

Firmato Da: ZISA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71a9f0d324f288f

– 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 (IBAN: IT61Q0503626300CC0111116372), tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta

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

Firmato Da: ZISA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71a9f0d324f288f

telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 396/2016 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 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. 396/2016 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 un quarto ($\frac{1}{4}$) 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

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

Firmato Da: ZISA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71a9f0d324f288f

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 (**IBAN: IT61Q0503626300CC0111116372**) 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.

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

Firmato Da: ZISA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71a9f0d324f288f

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 ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.(Astegiudiziarie Inlinea)
- Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

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

Vittoria-Ragusa, li 26 giugno 2025

Dott. Giuseppe Zisa n.q.

Firmato Da: ZISA GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71a9f0d324f288f

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