

TRIBUNALE DI RAGUSA
Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA EX ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

La sottoscritta Avv. Maria Berretta (c.f. BRRMRA76B64H163Z) con studio in Ragusa via Carlo Alberto n. 33, Tel/Fax 0932 624302, PEC maria.berretta@avvrugusa.legalmail.it, nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo, con provvedimento del 24.04.2025, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. nel **procedimento esecutivo n. 4/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 16 ottobre 2025 alle ore 11:00**, presso il proprio studio in Ragusa (RG), Via Carlo Alberto n. 33, 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, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del compendio immobiliare meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa redatta dall'Ing. Giorgio Sammito in data 18.10.2024 e nelle integrazioni alla perizia del 17.01.2025 formulate dal predetto perito, depositate in atti**, a cui si rimanda integralmente.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA: LOTTO UNICO (Foglio 7, p.IIa 428 sub 1, 2 e 3 e p.IIa 454)

Diritti di proprietà (1/1) su fabbricato indipendente con terreno circostante sito in Vittoria, contrada Spedalotto snc, censito al Catasto Edilizio urbano del Comune di Vittoria al **foglio 7, particella 428, sub 1** (bene comune non censibile, giardino), **sub 2** (cat. A/3, classe 2, cons. 5 vani, rendita € 230,60) e **sub 3** (cat. C/6, classe 1, cons. 40 mq.) e su terreno agricolo con agglomerato di costruzioni abusive da demolire sito in Vittoria, contrada Pettineo snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al **foglio 7, particella 454** (cat. D1, rendita € 666,23).

➤ FOGLIO 7, PARTICELLA 428 SUB 1, 2 E 3

Il **cespite individuato alla particella 428 sub 1, 2 e 3 è costituito da un fabbricato indipendente con terreno circostante ed ha una superficie complessiva di mq 1.449,00 (comprensiva dell'area del fabbricato)**.

È ubicato in zona periferica dal centro urbano, contrada Spedalotto snc, con accesso diretto principale dalla S.P. 3 Acate-Chiaramonte, dista circa 3 km dal centro di Acate e 10km dal centro della città di Vittoria.

La superficie netta complessiva dell'unità abitativa regolare è pari a mq 87,70, mentre quella del locale garage è di mq 36,25, rispettivamente pari a superfici lorde di mq 101,89 e mq 41,25. È presente inoltre una veranda coperta, della superficie di mq. 49,50, antistante il fabbricato. La parte abitativa del fabbricato si sviluppa interamente su unico livello ed è costituito dai seguenti vani, così come riportati nel titolo abitativo (C.E. in sanatoria n. 434 del 20.06.2001): un disimpegno/ingresso della superficie netta di mq 14,45; una camera da pranzo della superficie netta di, mq 16,90; una stanza soggiorno della superficie netta di, mq 18,90; una camera da letto della superficie netta di, mq 19,80; una camera da letto della superficie netta di mq 12,40; un bagno della superficie netta di mq 5,25; un locale garage della superficie mq 36,25. Inoltre, all'interno del lotto di terreno è presente una costruzione urbanisticamente non regolare, adibita a deposito e della superficie di mq 2,60.

L'accesso alla costruzione è ubicato in prossimità della veranda esterna antistante il fabbricato e comune ad abitazione e locale garage, ove dal portone d'ingresso si accede ad un corridoio/disimpegno connesso con tutti gli ambienti dell'abitazione. A sinistra c'è la zona notte con le due camere da letto e a destra c'è la zona giorno composta da unico ambiente pranzo e soggiorno; il locale bagno è posto al centro. Internamente il locale garage è connesso all'abitazione tramite porta ubicata nel locale cucina.

Tutti gli ambienti presentano porte o finestre proprie e risultano ben illuminati; le finiture sono in buone condizioni, la pavimentazione in ceramica di diverse colorazioni, i rivestimenti ad altezza 2 m in ceramica nel locale bagno e locale cucina. Tutte le pareti presentano pittura colorata e in buono stato di conservazione, prive di infiltrazione dalla copertura, ma sono presenti segnali di importante risalita di umidità nella camera da letto; le porte interne sono in legno, i doppi infissi esterni in alluminio e vetro doppio strato, oscuranti con persiane in alluminio, ampia porta in ferro per il locale garage pavimentato con piastrelle e delimitato da pareti rifinite con intonaco e

gesso, con forno in pietra e una cucina installata. Nell'abitazione sono presenti corpi scaldanti a termosifoni in alluminio in tutti gli ambienti compreso il locale garage non funzionanti in quanto privi di generatore di calore; il riscaldamento/raffrescamento dell'abitazione viene in parte garantito da due mono split posti in camera da letto e cucina. Nel locale garage è presente scaldacqua elettrico dedicato. Per tutti gli ambienti sono presenti impianto idrico ed elettrico funzionanti.

Strutturalmente la costruzione è in muratura portante con blocchi regolari di tufo di spessore murario complessivo circa 25 cm, intonacata e rifinita a gesso e pittura internamente, cappotto e tonachino esternamente. Orizzontamenti in latero cemento ed altezza interna di m 3,00, copertura a 4 falde di tipo riportata. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione. Non sono stati rilevati dissesti strutturali che compromettono la staticità dell'immobile. Il fabbricato risulta leggermente rialzato rispetto al piano campagna, distanziato da questo con banchina perimetrale pavimentata, ringhiera in ferro in corrispondenza della veranda coperta d'ingresso. Il terreno di pertinenza perimetrale è ben delimitato per tre lati con muretti in blocchi di tufo e rete dal lato SP3, rete paletti e siepi dai confini est ed ovest, mentre non risulta materializzato sui luoghi il lato prospiciente con p.lla 454.

Per una più dettagliata descrizione si rimanda alla perizia di stima in atti, che è da intendere integralmente richiamata.

Situazione urbanistica e catastale:

Sono presenti difformità catastali ed urbanistiche: il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie dettagliate allegate alla ctu.

Allo stato attuale, l'accesso carrabile e pedonale, di cui alla licenza di concessione n. 13454/1981 rilasciata dalla "Provincia Regionale di Ragusa – Settore 9° Servizi alla Viabilità, Concessioni, Espropriazioni" rappresenta l'unico accesso al lotto oltre ad essere accesso esclusivo per altro terreno e capannoni posti in proseguito al compendio pignorato. Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia estimativa e successive integrazioni depositate in atti alle quali integralmente si rimanda in ogni loro parte.

Sulla zona, non vige vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii.

Dalle ricerche effettuate dal ctu presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria per verificare la regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato è emerso che la regolarità sulla consistenza urbanistica del fabbricato fu concessa dalla C.E. in sanatoria n. 434 rilasciata dal Comune di Vittoria - Settore Urbanistica, il 20.06.2001. Da una analisi degli elaborati il ctu ha evidenziato in perizia di aver riscontrato le seguenti lievi difformità con quanto rilevato sui luoghi: a) tramezzatura modificata/eliminata nella zona giorno, tra locale cucina e locale soggiorno; b) presenza di forno in muratura non riportato negli elaborati nel locale cucina; c) realizzazione di copertura di tipo riportata, priva di comunicazione agli organi competenti, Comune di Vittoria e Ufficio Genio Civile di Ragusa; d) esternamente il locale tecnico non è riportato negli elaborati ed è insanabile. Le modifiche interne, in difformità al progetto depositato, sono regolarizzabili con semplice pratica CILA. Diversamente per quanto riguarda la copertura, seppur di tipo riportata, ma rifinita con tegole, comporta una verifica di carattere strutturale presso gli enti del Genio civile. Inoltre, si rilevano le medesime difformità sulle rappresentazioni planimetriche catastali se confrontate con la reale situazione sui luoghi, relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni. Per il locale tecnico esterno, inoltre, il ctu ritiene doversi prevedere la demolizione in quanto non rispetta il limite dai confini per costruzioni in muratura, pari a 6 m.

L'immobile è privo di agibilità. Il fabbricato, ai sensi del vigente P.R.G. del comune di Vittoria, ricade in zona E1, Zona Agricola regolamentata dall'art. 44 delle norme tecniche di attuazione.

Da un punto di vista catastale risultano lievi difformità, in particolare: a) intestazione catastale assente della quota di 1/1 e del diritto di regime in comunione legale dei beni; b) planimetria catastale del sub. 2 non coerente con i luoghi per la rappresentazione della tramezzatura locale cucina.

Salvo quanto sopra, l'aggiudicatario, qualora dovessero ricorrerne i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

➤ FOGLIO 7, PARTICELLA 454

Il cespite riportato al N.C.E.U. al foglio 7 p.lla 454 è costituito da un terreno agricolo, esteso complessivamente 2070 mq, su cui insistono delle costruzioni allo stato rustico prive di regolarità urbanistica e catastale, abusive e non sanabili, di diversa

natura strutturale, con destinazione di uffici, tettoie, stalle e magazzini, per una superficie complessiva di circa 850 mq, per i quali - per come si legge in perizia alla quale ci si riporta integralmente - il ctu reputa necessaria la demolizione con successivo ripristino dello stato dei luoghi.

Per come si legge in perizia e precisato dal ctu, i fabbricati che insistono sul lotto di terreno sono erroneamente riportati al N.C.E.U. Foglio 7, p.lla 454, C.da Pettineo snc, piano T, Cat. D/1.

Il cespite de quo è ubicato in Vittoria, in zona periferica dal centro urbano, Contrada Linfante -S. Teresa o Fontane, con accesso diretto principale dalla S.P. 3 Acate-Chiaramonte, dista circa 3 km dal centro di Acate e 10km dal centro della città di Vittoria

Sono presenti sul lotto di terreno in questione i seguenti agglomerati di costruzione, NON urbanisticamente regolari, adibiti prevalentemente a stalle e strutture di varia natura, e più precisamente: a) piccola tettoia, della superficie di circa 12,00 mq, ed altezza m. 3 giuntata e strutturalmente indipendente, realizzata con colonne in profili scolorari di ridotta sezione, chiusa da un alto con lamiera, priva di pavimentazione ed adibita a stoccaggio materiali, non presente catastalmente; b) tettoia chiusa da tre lati in lamiera, della superficie di circa 50 mq, altezza ml 5, copertura con analogo materiale delle pareti, attualmente adibita a parcheggio mezzi pesanti, realizzata a circa 2 metri del confine con altrui proprietà; c) locale ufficio, realizzato in muratura di blocchi di tufo, composto da unico locale, parzialmente rifinito, copertura piana, della superficie di circa 32,00 mq; d) corpo stalle con superfici per stazionamento animali con mangiatoie, corsie di foraggiamento, aree recintate esterne, concimaia, locale magazzino, aventi superfici complessive circa 800 mq, altezza media 5 m. Prevalentemente si tratta di corpi allo stato rustico, con muratura priva di intonaco, profili in scolorare con scarsa manutenzione e travi sottodimensionate per i possibili carichi da normativa, che rappresentano di fatto strutture precarie per esclusivo stazionamento di animali. L'area esterna risulta realizzata con battuto in cemento, idonea per il passaggio di mezzi, e piccole porzioni a giardino con qualche albero di ulivo. Complessivamente, la particella su cui insistono i suelencati fabbricati vanta una superficie di mq 2.070.

Allo stato attuale, l'accesso carrabile e pedonale, di cui alla licenza di concessione n. 13454/1981 rilasciata dalla "Provincia Regionale di Ragusa - Settore 9° Servizi alla Viabilità, Concessioni, Espropriazioni" rappresenta l'unico accesso al lotto oltre ad essere accesso esclusivo per altro terreno e capannoni posti in proseguito al compendio pignorato. Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia estimativa e successive integrazioni depositate in atti alle quali integralmente si rimanda in ogni loro parte.

Sulla zona, non vige vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii.,

Situazione urbanistica e catastale:

Sono presenti importanti difformità catastali ed urbanistiche: il tutto come meglio esplicitato nella allegata ctu e successive integrazioni alle quali si rimanda interamente.

Da un punto di vista urbanistico, per come si legge nella ctu, per quanto riguarda la regolarità delle costruzioni rilevate sulla particella 454, da ricerche e consultazioni con l'ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, non è stato ritrovato alcun fascicolo riguardante la loro realizzazione. Da ricostruzione cronologica, la loro realizzazione risulta successiva al 10.01.1996, data dell'atto di acquisto di un "fondo rustico", quale particella 427 (di aree 55.32) da cui derivano, a seguito di frazionamento, le particelle 455 (non oggetto di vendita) e 454 (oggetto di esecuzione, su cui insistono le varie costruzioni suindicate). Dalle verifiche effettuate dal ctu, come analiticamente descritte in perizia, e dalle considerazioni dallo stesso formulate, non sussistono le condizioni per avviare procedure di regolarizzazione delle costruzioni insistenti sul terreno agricolo rappresentando la demolizione l'unica possibilità, oltre al pagamento di eventuali sanzioni e/o oneri di natura amministrativa, economica e giurisprudenziale agli enti preposti alla tutela e alla salvaguardia del territorio.

Il fabbricato, ai sensi del vigente P.R.G. del comune di Vittoria, ricade in zona E1, Zona Agricola, regolamentata dall'art. 44 delle norme tecniche di attuazione, richiamato integralmente in perizia e al quale si rimanda.

Da un punto di vista catastale, per come si legge nella ctu, oltre ad essere i fabbricati da un punto di vista urbanistico irregolari, risultano importanti difformità, in particolare: a) planimetria catastale abbinata difforme allo stato dei luoghi; b) intestazione catastale assente della quota di 1/1 e del diritto di regime in comunione legale dei beni; c) il confine catastale del lotto, lato ovest, riporta una rientranza di c.ca 1 m non rilevata sui luoghi dal ctu. Il cespite identificato catastalmente come p.lla 454 nasce dalla soppressione della precedente particella 427, corrispondente a "fondo rustico in Vittoria, C.da Linfante-Santa Teresa o Fontane" della ex superficie

catastale di are 55,32, dalla quale, in seguito a frazionamento del 28.05.2001, sono state costituite le particelle 455 e 454. Su tale seconda particella, di superficie catastale di circa mq 2.070, insistono le costruzioni irregolari adibite/legate ad attività agricola di allevamento animali.

Tutti i fabbricati, di natura urbanistica e catastale irregolari, sono stati edificati a cavallo dell'anno 2000, senza alcun titolo edilizio. Salvo quanto sopra, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene:

L'immobile abitativo con il giardino circostante (*foglio 7 p.lla 428 sub1, 2 e 3*) è *occupato dai debitori* mentre il terreno agricolo su cui si ergono le costruzioni abusive (*foglio 7 p.lla 454*) è *locato a terzi* in forza di contratto di affitto di fondo rustico del 17.02.2020, registrato in Vittoria il 24.02.2020 al n. 511 serie T3, che ricomprende anche altre porzioni di terreni non oggetto di pignoramento, con scadenza al 16.02.2028 salvo disdetta, opponibile alla procedura.

Oneri condominiali: NO.

Prezzo base: € 70.000,00 (Euro settantamila/00)

Offerta minima: € 52.500,00 (Euro cinquantaduemilacinquecento/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** 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, costituenti lotto unico, sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e alle successive integrazioni (da intendersi qui per intero richiamate e trascritte);** 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;
- il prezzo base per le offerte è 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 cpc;**

- 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 co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, 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 co. 4 del D.P.R. n. 68/2005; 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 co. 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 si può accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita o, in caso di vendita sincrona mista, pure 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 comma 4 cpc ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

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 c.c., fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato

certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 cpc; 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. **in caso di offerta con modalità telematica**, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. **in caso di offerta analogica**, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 4/2024 R.G.E.", per un importo pari al 10 % 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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'art. 490 cpc.

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 "Proc. Esec. Imm. n.4/2024 Trib. Ragusa" con il seguente **IBAN: IT2710503617004CC0041074200**, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 4/2024 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. 4/2024 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 e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

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

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

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

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta

pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. **In caso di assenza degli offerenti** si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; **€ 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00**; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

▪ PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il **residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento** (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di **120 giorni dall'aggiudicazione** (TERMINE 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.

▪ DICHIARAZIONE OBBLIGHI ANTIRICICLAGGIO

In ottemperanza a quanto disposto dal D. Lgs. 231/2007 e s.m.i. e dall'art. 585 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario deve rendere apposita dichiarazione scritta**, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **con cui fornisce le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.lgs. 231/2007**.

NB: Il mancato deposito della dichiarazione antiriciclaggio, comporta decadenza dalla aggiudicazione e perdita della cauzione.

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: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarie Inlinea)
- E-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

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

Ragusa, lì 30 giugno 2025

Il professionista delegato

Avv. Maria Berretta

