

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

Il sottoscritto avv. Giorgio Antoci, C.F. NTCGRG73S20H163P, con studio in Ragusa, via Giuseppe Di Vittorio n. 24/4, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ragusa, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa in data 10.11.2021 nel procedimento esecutivo n. 490/2015 R.G.E., vista la Circolare di adeguamento delle ordinanze di delega emessa dal Tribunale di Ragusa in data 07.03.2024, visto il provvedimento emesso dal G.E. in data 25.04.2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **26 novembre 2025, alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Ragusa, via Giuseppe Di Vittorio n. 24/4, 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 Ministero 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 nella consulenza estimativa a firma dell'Ing. Giombattista Migliore, in atti:

**LOTTO UNICO :**

diritto di proprietà su:

terreno, sito in Vittoria, individuato al Catasto Terreni al Foglio 220, p.lla 823.

Il compendio immobiliare oggetto della vendita è in realtà costituito da uno stabile per civile abitazione realizzato su tre piani fuori terra, sito in Vittoria con ingresso dalla Via Roma n. 421-423 e dalla Via Marzabotto n. 2, costituito da un garage ed un appartamento a piano terra, da 2 appartamenti a piano primo ed una terrazza a piano secondo.

Come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura, a firma dell'Ing. Giombattista Migliore, l'intero edificio non è accatastato (al catasto risulta ad oggi solo il terreno su cui sorge l'edificio) e risulta essere stato edificato abusivamente verso la fine degli anni settanta.

Nella relazione di stima agli atti della procedura vengono stimati in € 2.800,00 i costi necessari per l'accatastamento dei beni ed in € 142.531,47 i costi per sanare l'intero edificio.

Di tali costi si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base e, pertanto, gli stessi sono a carico dell'aggiudicatario.

**Situazione urbanistica e catastale:** Per ciò che concerne la conformità alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, ci si riporta a quanto dettagliatamente specificato in seno alla relazione peritale.

In particolare, si sottolinea che, in base a quanto appurato dal P.E., l'intero edificio non risulta accatastato ed è stato realizzato abusivamente verso la fine degli anni settanta.

Nella relazione di stima viene dato atto della percorribilità di un'ipotesi di sanabilità molto onerosa sia da un punto di vista economico che realizzativo e vengono dettagliatamente indicate le opere necessarie allo scopo, nonché i relativi costi, stimati complessivamente in € 142.531,47, oltre € 2.800,00 quali costi stimati per il necessario accatastamento.

Di tali costi si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base e, pertanto, gli stessi sono a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, VI 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.

#### **Destinazione urbanistica risultante dalla consulenza estimativa agli atti della procedura:**

L'immobile ricade in Z.T.O. "B3" del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria "zona residenziale". In detta zona il P.R.G. recita: "La zona B3 comprende le parti del centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività recettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili-nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona B3 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio della singola Concessione Edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, in lotti interclusi non superiori a mq.1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- **la densità fondiaria** massima sarà pari a mc/mq 6,00;
- **l'altezza massima** sarà pari a ml.11,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M.LL.PP.16.01.'96;
- **va privilegiato l'allineamento** a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M.LL.PP.16.01.'96 e successive modifiche ed integrazioni; soloquando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con inclinata di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del 3° piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M.LL.PP.16.01.'96 e successive modifiche ed integrazioni;
- **nei casi di demolizione** e riedificazione, nonché di **nuova edificazione** va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq. 1,00 ogni mc. 20 di volume edificato;
- **le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute** a verde privato.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq.1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'art. 21 della L. R. 71/78 come modificato dall'art. 39 della L. R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nel presente articolo.

Nell'ambito della zona B3 sono individuati nelle tavole del P.R.G. tre comparti a carattere misto, residenziale e ricettivo alberghiero; per gli interventi di carattere residenziale l'edificazione avverrà secondo le prescrizioni contenute al secondo e terzo comma del presente articolo; per gli interventi relativi alle attività ricettive alberghiere e alle attrezzature a queste connesse, quali sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristorante, sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristoranti, sale per mostre, locali e spazi per attività ricreative, anche di carattere sportivo e simili, l'edificazione avverrà, fatto salvo quanto diversamente previsto dalla Delibera Consiliare n°933 del 27/12/1986 al punto n°320, tramite piano particolareggiato e piano di lottizzazione convenzionato su una superficie minima d'intervento non inferiore a mq.1500 ottenuta anche per demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, nonché delle norme per l'edilizia alberghiera vigenti all'atto della richiesta di edificazione:

- **la densità fondiaria** massima sarà pari a mc/mq **6,00\***;
- **la distanza fra gli edifici** non sarà inferiore a ml.10,00;
- **i distacchi dai confini** non saranno inferiori a ml.6,00;
- **per quanto riguarda** le altezze degli edifici e le distanze dal ciglio stradale del fronte degli edifici va rispettato quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16.01.'96;
- **va prevista una superficie** per parcheggi non inferiore a mq.1,00 per ogni mc.20 di volume edificato;
- **va inoltre prevista** una superficie per parcheggio non inferiore a mq. 2,5 per ogni posto letto;
- **le aree di pertinenza degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute** a verde privato.

Nell'ambito della zona B3 vanno rispettati i nuovi allineamenti dei fabbricati prospicienti sul fronte stradale indicati nelle tavole del P.R.G.; in questi casi, in cui è necessario che i fabbricati esistenti qualora demoliti e riedificati rispettino i suddetti allineamenti, le superfici fondiarie che rispettino i suddetti allineamenti, le superfici fondiarie che non verranno riedificate per consentire ai nuovi allineamenti concorreranno comunque alla formazione del volume edificabile nel relativo lotto da edificare”.

**Disponibilità dei beni:** occupati dal debitore esecutato e da suoi familiari.

**Oneri condominiali:** nessuno.

**Data e ora della vendita: 26 novembre 2025, h 10:00.**

**Prezzo base LOTTO UNICO:** € 42.680,48 (Euro quarantaduemilaseicentoottanta/48).

**Offerta minima:** € 32.010,36 (Euro trentaduemiladieci/36) pari al 75% del prezzo base.

**Caucione: almeno il 30 % del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00.

**Termine per la presentazione delle offerte:** ore 13:00 del 25.11.2025.

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

**IBAN PROCEDURA (IN CASO DI OFFERTA' TELEMATICA):** IT 16 Q 03268 17000 052373316911

\*\*\*\*\*

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](http://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 qui deve intendersi per intero richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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. Si specifica, inoltre, che la vendita forzata 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 tutto ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); restano 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 devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato/custode giudiziario.

#### **TERMINE PER LA 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/ANALOGICA**

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 D.M. 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 D.P.R. 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, Comma 4, del D.M. n. 32 del 2015);
- l'offerta e i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che 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.

Nel caso di vendita sincrona mista, l'offerta potrà essere presentata 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 di acquisto, contenuta all'interno della busta, cartacea o telematica, una volta presentata, è irrevocabile, sino alla data dell'udienza e comunque per almeno 120 gg 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 fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 gg. 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, **in caso di offerta telematica**;
- 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. 490/2015 R.G.E.", **per un importo almeno pari al 30% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito dell'offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nell'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 di prima casa), copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia del contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, in caso di offerta telematica;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 di 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 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 INFORMATIVI 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 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 precedente periodo.

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 almeno **al trenta per cento (30%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura sulle seguenti coordinate: IT 16 Q 03268 17000 052373316911, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Procedura esecutiva n. 490/2015 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 D.P.R. 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 almeno al 30% del prezzo offerto** tramite un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato alla “Proc. Esecutiva n. 490/2015 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 (almeno il 30% del prezzo offerto).

#### **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 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 all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base, e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c. al prezzo base d'asta.

### **DEPOSITO DI PIU' 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 VOLONTA' 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 alla aggiudicazione secondo secondo le regole sopra esposte, in quanto compatibili.

### **IMPORTO MINIMO 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 ad € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 ad € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 ad € 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 per le spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo della cauzione già versato; il termine perentorio

(DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO ALLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI PROCESSUALI); 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, altresì, consegnata al professionista delegato la ricevuta della avvenuta operazione a saldo.

Nel medesimo termine dovrà essere consegnata al delegato dichiarazione scritta dell'aggiudicatario con assunzione di responsabilità civile e penale di quanto dallo stesso dichiarato in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

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.

### 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: AsteGiudiziarie 0586.20141.
- Email all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

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, 17.09.2025.

Il professionista

Avv. Giorgio Antoci

(Firmato digitalmente)