

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.

La sottoscritta **Avv. Mariachiara Molé**, C.F.: MLOMCH83C52H163R, nominata professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Antonio Pianoforte, ex art. 591 bis c.p.c. in data 23/09/2025, nel procedimento esecutivo **n. 53/2019 R.G.E.** del Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 15/01/2026**, presso il proprio studio in Ragusa (RG), Via Vincenzo Picardi n. 16, 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 del 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare procederà **all'apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

LOTTO N. 1

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista si svolgerà, per tale lotto, il 15/01/2026 alle ore 16.00 presso lo studio della scrivente.

Appartamento per civile abitazione con area esterna di pertinenza e ingresso indipendente, della superficie commerciale di circa mq 82, contraddistinto con il n. 213, ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani, all'interno del Complesso Alberghiero Residenziale "Kastalia", lotto n. 9. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli vigenti a carico del proprietario debitore.

Come risulta dalla planimetria allegata, l'appartamento ha una superficie interna utile complessiva di circa mq 51, costituita da soggiorno-pranzo, due camere da letto e bagno-lavanderia. All'esterno si trovano due verande, una sul prospetto principale e l'altra sul retro dell'abitazione, oltre all'area di pertinenza attrezzata a giardino privato.

L'unità abitativa risulta dotata di impianto di condizionamento.

Lo stato conservativo sia dell'interno che dell'esterno appare buono.

Il compendio pignorato, di proprietà esclusiva 1/1 del debitore esecutato, risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa: Comune di Ragusa –Sezione Urbana A, **Foglio 124, Particella 333, Subalterno 2** - Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4 vani - Superficie catastale totale 82 mq (totale escluse aree scoperte 63 mq), Rendita € 309,87, Contrada Kastalia, piano T.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta a circa € 2.500,00.

Nella vendita sono comprese le opere di urbanizzazione primaria del lotto e le opere di urbanizzazione secondaria, meglio individuate nella perizia di stima allegata, al cui contenuto integralmente ci si riporta.

La vendita dell'immobile comprende, altresì, i diritti condominiali sulle parti comuni indivisibili del lotto nel quale è compreso l'immobile de quo e quelli relativi all'intero complesso Kastalia.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985 e risulta, altresì, agibile.

Per la realizzazione dell'ampliamento del complesso dei fabbricati di cui fa parte il bene pignorato, all'interno del lotto 9 della lottizzazione n. 161/73, l'ultimo titolo edilizio rilasciato consiste nella Concessione Edilizia n. 20/91 del 3/2/1992, intestata al dante causa del debitore esecutato. L'abitazione è dotata di certificato di abitabilità del 14/02/2002, pratica n. CC096/02.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale esistente e quanto è stato indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

Sussistono difformità "non sostanziali" per la regolarizzazione delle quali il perito nominato stima un importo di circa € 2.000,00, comprensivo della sanzione pecuniaria e delle spese accessorie varie (diritti, spese tecniche, ecc.).

Non è stata accertata l'esistenza dell'APE nel Catasto Energetico Regionale.

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 l. 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.

Prezzo base: € 144.000,00 (Euro centoquarantaquattromila/00).

Offerta minima: € 108.000,00 (Euro centoottomila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500 (Euro duemilacinquecento/00).

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

LOTTO N. 2

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista si svolgerà, per tale lotto, il 15/01/2026 alle ore 17.00 presso lo studio della scrivente.

Abitazione (categoria catastale A/3, ma utilizzata dal debitore come ufficio) della superficie commerciale di circa mq. 198, composta da n. 10 vani, oltre a locali accessori distribuiti su tre livelli collegati tramite scale interne, con copertura in parte a tetto e in parte a terrazza praticabile e con accesso dalla Via Cairoli n. 102, con presenza di difformità edilizie sostanziali sanabili e non sanabili.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile risulta dotato della predisposizione dell'impianto di riscaldamento, ma mancano caldaia e caloriferi; alcuni dei vani principali sono dotati di impianto di condizionamento.

L'unità immobiliare appare complessivamente in buono stato di manutenzione, con la sola eccezione dei lucernai a vetri e della copertura che presentano vistose infiltrazioni di umidità dall'esterno.

Il compendio pignorato, di proprietà esclusiva 1/1 del debitore esecutato, risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria:

Comune di Vittoria, **Foglio 208, Particella 11854, Subalterno 1** - Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 8,5 vani - Superficie catastale totale 158 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq), Rendita € 392,02, Via Cairoli n. 102, piani T – 1 – 2.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto trattasi di unità immobiliare autonoma.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che lo utilizza per lo svolgimento della propria attività professionale.

Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente all'1/9/1967. L'immobile non risulta agibile.

Sussistono difformità "sostanziali" consistenti nel cambio di destinazione d'uso senza titolo edilizio da abitazione ad ufficio privato, sanabili mediante l'accertamento della doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 e il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia; sussistono, altresì, difformità "sostanziali" consistenti nella realizzazione di ampliamenti di volume, al secondo piano del fabbricato, non sanabili. La regolarità catastale non è verificata poiché non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per la regolarizzazione delle opere in difformità sostanziali sanabili e l'eliminazione di quelle non sanabili il perito nominato ha stimato un importo di € 13.000,00 circa, comprensivo di oblazione e spese (spese tecniche, diritti, ecc.).

Non è stata accertata l'esistenza dell'APE nel Catasto Energetico Regionale.

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 l. 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.

Prezzo base: € 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00).

Offerta minima: € 105.000,00 (Euro centocinquemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500 (Euro duemilacinquecento/00).

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

LOTTO N. 5

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista si svolgerà, per tale lotto, il 15/01/2026 alle ore 18.00 presso lo studio della scrivente.

Terreno edificabile in unico appezzamento costituito da sei particelle catastali e ubicato in posizione d'angolo tra la Via Monsignor Cassibba e la Via Filippo Traina della superficie catastale di mq. 1013, in Contrada Mendolilli.

All'interno del lotto sono presenti fabbricati semidiroccati e abbandonati. Tali fabbricati non rivestono alcun valore economico e sono privi di titolo edilizio.

Per l'eliminazione di tali fabbricati, costituenti opere in difformità sostanziale non sanabili, il PE stima un costo di circa € 7.000,00.

Il compendio pignorato, di proprietà esclusiva 1/1 del debitore esecutato, risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto Terreni del Comune di Vittoria, Contrada Mendolilli:

Comune di Vittoria – Foglio 133, Sez. A, mappali:

- 901 (ex mappale 476), semin. arbor., Classe 2, are 0.32, R.D. € 0,21, R.A. € 0,07;
- 902 (ex mappale 476), semin. arbor., Classe 2, are 1.15, R.D. € 0,74, R.A. € 0,24;
- 904 (ex mappale 187), semin. arbor., Classe 4, are 3.74, R.D. € 1,35, R.A. € 1,26;
- 905 (ex mappale 187), vigneto, Classe 4, are 4.00, R.D. € 1,45, R.A. € 1,34;
- 913 (ex mappale 186), vigneto, Classe 4, are 0.62, R.D. € 0,22, R.A. € 0,21;
- 1106 (ex mappale 912, ex mappale 186), vigneto, Classe 4, are 0.30, R.D. € 0,11, R.A. € 0,10.

Il bene non ricade in alcuna convenzione di edilizia agevolata.

Non è stata accertata la presenza di vincoli.

Lo stato conservativo dell'area appare carente per la presenza di vegetazione incolta.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Disponibilità del bene: Il bene risulta libero.

Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Non sussiste corrispondenza catastale; in particolare, i fabbricati fatiscenti e in stato di abbandono non risultano inseriti in mappa e sono privi di planimetria catastale.

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 l. 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.

Prezzo base: € 380.000,00 (Euro trecentoottantamila/00).

Offerta minima: € 285.000,00 (Euro duecentoottantacinquemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

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

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

L'udienza fissata per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al sottoscritto 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 previsto.

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

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, c.p.c.;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato e custode giudiziario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.**

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art.

13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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 **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** sul sito www.astetelematiche.it ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio (sopra indicato) del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare:**

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista

delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla **"Proc. Esecutiva n. 53/2019 R.G.E."** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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 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 “PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 53/2019 VINC. ORD. G.E. TRIB. RG” avente IBAN: IT 85 I 05036 17000 CC 000 1006160 acceso presso la Banca Agricola Popolare di Sicilia – Ragusa Sede, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Proc. esecutiva n. 53/2019 RGE 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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato **“PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 53/2019 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 $\frac{1}{4}$ 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

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.

IMPORTI MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

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

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la dichiarazione scritta con assunzione di responsabilità civile e penale di quanto dallo stesso dichiarato in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21/11/2007 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 delegato.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle

informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite:

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.
- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle 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).
- 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.

I recapiti del Custode e Professionista Delegato, Avv. Mariachiara Molé, con studio in Ragusa, Via Vincenzo Picardi n. 16, sono i seguenti: e-mail: chiara.mole@hotmail.it ; Tel. 329 8049322.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e di planimetrie, saranno pubblicati sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, oltre che sull'APP dedicata "Aste Giudiziarie", sui siti www.astalegale.net , www.astemobili.it , www.portaleaste.com , www.publicomonline.it e www.immobiliare.it , oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net , www.giustizia.catania.it; www.corteappellocatania.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia raggiungibile ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> ; pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, pubblicazione di un annuncio sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale, in versione digitale; pubblicazione di un annuncio sulla "vetrina immobiliare permanente" presente sul sito "Reteaste.it".

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le norme di legge.

Ragusa, 27/10/2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Mariachiara Molé