

**TRIBUNALE DI RAGUSA****Esecuzioni Immobiliari****Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Gianpaolo Ferraro, C.F.: FRRGPL79D26H163Y, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Francesco Rio ex art. 591 bis c.p.c. in data 12/07/2024 nelle procedure esecutive immobiliari riunite **n. 8/2021 + 117/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **28.05.2026**:

alle ore **15:00** per il **Lotto 6**,

alle ore **16:00** per il **Lotto 7**,

presso il proprio studio in Ragusa, Corso Vittorio Veneto n. 165, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritto in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti del 08.12.2022.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA**LOTTO N° 6**

Diritto di proprietà 1/1 di una struttura turistica alberghiera (hotel-villaggio), costituita da 4 corpi di fabbrica, pertinenza dei quali sono una piscina e un giardino, e da una zona sportiva con campi di calcetto e da tennis con annessi locali spogliatoio, sita in Scoglitti - fraz. di Vittoria, via F.lli Di Dio sn.

Trattasi di un complesso di edifici edificati negli anni 2000, tutti con struttura in cemento armato e solai in latero cemento; i tamponamenti esterni sono in muratura di laterizi forati debitamente intonacati e rifiniti sia all'interno che all'esterno; le tramezzature interne sono in gran parte in laterizi forati intonacati e rifiniti. Il *corpo 2* è costituito da un piano sottostrada e tre piani fuori terra: al piano sottostrada sono presenti un grande locale di intrattenimento, un ufficio, un magazzino con celle frigo, due locali cella per la prima lavorazione delle derrate alimentari, un locale pasticceria, due servizi igienici, di cui uno con docce per il personale; in altra area del locale sottostrada ci sono dei vani adibiti a: ambulatorio medico, sala parrucchiere, n.4 vani, al momento del sopralluogo, utilizzati come deposito, un guardaroba, due spogliatoi con servizi igienici e docce ed altri due vani utilizzati come deposito; infine c'è un grande locale in cui sono inserite una serie di cisterne idriche in C.A.V., un locale deposito, un locale pompe di rilancio e, infine, un locale per i quadri elettrici.

Il piano terra è dedicato parte alla ristorazione e in parte alla reception, bar ed

uffici amministrativi; infatti, si trovano una grande sala per il ristorante; adiacenti a tale sala ci sono le cucine e locali di deposito. Nell'altra ala dell'immobile sono presenti: la hall, la reception, il bar con un magazzino, due servizi igienici in prossimità della hall, gli uffici amministrativi, le scale e l'ascensore che portano al piano inferiore e superiori. Al primo piano sono presenti 18 camere dotate di angolo cottura, zona letto e servizio igienico-sanitario con relativo disimpegno; esiste anche un locale deposito per la biancheria. Al secondo piano è presente un locale di sgombero con copertura a falde inclinate e un grande terrazzo. Il *corpo 2* non presenta barriere architettoniche per l'accesso alle persone con ridotta mobilità, in quanto l'ingresso alla hall non presenta impedimenti ed all'interno, per lo spostamento ai piani inferiori e superiori è presente un ascensore che rispetta le normative in materia di accessibilità.

Il *corpo 1* è costituito da un piano terra e un primo piano; al piano terra si trovano quattro miniappartamenti dotati di camere da letto, angolo cottura, sala pranzo e servizi igienici privati; sempre al piano terra si trova una pizzeria aperta al pubblico, dotata di cucina, spogliatoi per il personale e servizi igienici sia per il personale che il pubblico; adiacente alla pizzeria, sul retro, è stata realizzata una tettoia in legno con struttura precaria, in parte chiusa lateralmente; a lato, invece, è stato realizzato un pergolato in legno; al primo piano, infine, si trovano otto miniappartamenti. A seguire, si trova, una tettoia in cui all'interno sono presenti impianti idrici, caldaie e un generatore elettrico di emergenza al servizio della struttura; parte della tettoia è utilizzata come deposito.

Il *corpo 3* è costituito da un piano terra e un primo piano; entrambi suddivisi in miniappartamenti dotati di camere da letto, angolo cottura e sala pranzo e servizi igienici privati; in particolare ci sono cinque miniappartamenti per ogni piano.

Il *corpo 4* è anch'esso costituito da un piano terra e un primo piano; entrambi suddivisi in miniappartamenti dotati di camere da letto, angolo cottura e sala pranzo e servizi igienici privati; in particolare ci sono otto miniappartamenti per ogni piano.

Adiacente al *corpo 2* si trova una piscina per adulti e ragazzi delle dimensioni in pianta 10,00 m x 18,90m, a lato c'è una piccola piscina meno profonda per bambini di diametro pari a 6,75 m, un angolo bar, un angolo per il DJ e l'ampio solarium; la superficie occupata è di circa 910,00 mq; adiacente alla piscina c'è un giardino con prato all'inglese della superficie di circa 1'120,00 mq.

Tutti i miniappartamenti sono accessibili dall'esterno: quelli al piano terra non presentano barriere architettoniche, in quanto accessibili direttamente dai cortili comuni, mentre a quelli al primo piano si accede tramite scale esterne in cemento armato non dotati di servo-scale; tuttavia, le normative in materia di accessibilità non impongono l'accessibilità alle persone con ridotta mobilità in tutte le camere; quindi, non si rende necessaria l'installazione di servo-scale.

La superficie commerciale dei diversi corpi di fabbrica è stata così rilevata:

✓ Corpo 1:

- Camere al piano terra: 215,00 mq;

- Camere al primo piano: 370,00 mq e 154,00 di superficie di balconi;
- Pizzeria: 187,00 mq oltre 51,00 mq tettoia magazzino e 135,00 mq del pergolato;
- ✓ Tettoia impianti e deposito: 178,00 mq;

✓ Corpo 2:

- Locali al piano interrato: 1.180,00 mq con 190,00 mq di cortile esterno;
- Ristorante, hall, bar, reception, uffici e servizi al piano terra: 875,00 mq con 360,00 mq per camminamenti esterni e 3.291,00 mq di superficie esterna per ingresso alla struttura e aiuole;
- Camere al primo piano: 710,00 mq e 510,00 di superficie di balconi;
- Piano secondo: 395,00 mq locali di sgombero e 810,00 mq di terrazzo;

- ✓ Piscina e solarium: 910,00 mq;

✓ Corpo 3:

- Camere al piano terra: 245,00 mq con 309,00 mq di camminamenti esterni e 1'446,00 mq di pertinenza esterna;
- Camere al piano primo: 245,00 mq con 135,50 mq di balconi;

✓ Corpo 4:

- Camere al piano terra: 368,00 mq con 413,00 mq di camminamenti esterni e 1'549,00 mq di pertinenza esterna;
- Camere al piano primo: 368,00 mq con 156,50 mq di balconi;

- ✓ Zona sportiva: 77,00 per bagni e spogliatoi con 163,00 mq di superficie pavimentata esterna e 7.187,00 mq per campetti e terreno circostante.

I terreni sono tutti pianeggianti e in parte ben curati; hanno un'estensione complessiva pari a 5.121,00 mq; come accennato è stato realizzato, in parte, un prato all'inglese ed una siepe che li separa dal cortile d'ingresso e dai terreni incolti.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa:

- Catasto dei Fabbricati del Comune di Vittoria:

foglio n. 166, p.lla 2037 sub.1 categoria D/2, rendita € 55.560,00 ("Corpo 1" e "Corpo 2");

foglio n. 166, p.lla 2086 sub.1 categoria D/2, rendita € 19.107,00 ("Corpo 3" e "Corpo 4");

foglio 166, p.lla 2090 sub.1 categoria D/2, rendita € 2.508,00 (Zona sportiva e locali spogliatoio).

- Catasto dei Terreni del Comune di Vittoria:

Ingresso alla struttura turistico alberghiera, la piscina e giardino:

foglio 166, p.lla 2085, qualità Seminativo irriguo di classe 2, sup. 00.19.84 Ha, reddito Dominicale € 28,69, reddito Agrario € 10,76;

foglio 166, p.lla 2030, qualità Seminativo irriguo di classe 2, sup. 00.00.33 Ha, reddito Dominicale € 0,48, reddito Agrario € 0,18;

foglio 166, p.lla 2036, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.02.31 Ha, reddito Dominicale € 1,61, reddito Agrario € 0,89;

foglio 166, p.lla 2008, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.01.15 Ha, reddito

Dominicale € 0,80, reddito Agrario € 0,45;

foglio 166, p.lla 2011, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.03.14 Ha, reddito Dominicale € 2,19, reddito Agrario € 1,22;

foglio 166, p.lla 1448, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.00.22 Ha, reddito Dominicale € 0,15, reddito Agrario € 0,09;

foglio 166, p.lla 1688, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.00.45 Ha, reddito Dominicale € 0,31, reddito Agrario € 0,17;

foglio 166, p.lla 2035, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.03.84 Ha, reddito Dominicale € 2,68, reddito Agrario € 1,49;

foglio 166, p.lla 1712, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.03.00 Ha, reddito Dominicale € 2,09, reddito Agrario € 1,16;

foglio 166, p.lla 2147, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.06.17 Ha, reddito Dominicale € 4,30, reddito Agrario € 2,39;

Terreni incolti:

foglio 166, p.lla 1835, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.00.14 Ha, reddito Dominicale € 0,10, reddito Agrario € 0,05;

foglio 166, p.lla 2146, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.10.36 Ha, reddito Dominicale € 7,22, reddito Agrario € 4,01;

foglio 166, p.lla 1984, qualità Vigneto di classe 3, sup. 00.00.26 Ha, reddito Dominicale € 0,18, reddito Agrario € 0,10.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi: Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione del 26 aprile 2002 rep. n.43600; Concessione edilizia n.240 del 17/05/2002; Concessione edilizia di variante n.448 del 09/06/2004. Sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna degli ambienti comunicati al comune di Vittoria con SCIA prot. 3932 del 14/06/2021. Dal confronto delle planimetrie allegate alla SCIA del 2021 con quanto rilevato dal Perito Estimatore, si può asserire che lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso il comune, ad eccezione di una tettoia realizzata a ridosso della pizzeria che non può essere regolarizzata in quanto non rispetta le attuali normative antisismiche né le distanze di legge dai confini. Il costo di abbattimento e smaltimento del materiale si può quantificare in € 1.500,00 € oltre iva, già decurtati dal valore di stima.

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

Disponibilità del bene: immobile occupato giusto contratto di affitto di ramo d'azienda.

Oneri condominiali: nessuno.

Prezzo base: **€ 5.101.000,00 (Euro cinquemilionicentounomila/00),**

Offerta minima: **€ 3.825.750,00 (Euro tremilioniottocentoventicinquemila-**

settecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: il 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 con decimali.

LOTTO 7

Diritto di superficie 1/1 di uno stabilimento balneare sito sulla spiaggia di Scoglitti con accesso dal lungomare di via Riviera Lanterna.

La struttura dello stabilimento balneare è integralmente in legno; presenta una parte centrale coperta da un pergolato con "cannicci"; da un lato sono state realizzate sette cabine e un deposito per l'attrezzatura da spiaggia e dall'altro lato sono stati realizzati cinque servizi igienici, l'infermeria, il bar e il deposito al servizio del bar.

Dalla concessione demaniale si evince che la spiaggia al servizio dello stabilimento balneare si estende per circa 30,30 ml oltre la struttura in legno, così come riportato sulle tavole grafiche allegate.

La superficie complessiva in pianta della struttura in legno è di 282,00 mq, mentre quella della spiaggia verso il mare al servizio dello stabilimento balneare stesso è di 574,00 mq; in più c'è una zona in cui sono installate le fosse biologiche per gli scarichi fognari. In totale la superficie demaniale in concessione è di 920,00 mq.

Si accede allo stabilimento balneare direttamente dal lungomare Riviera Lanterna di Scoglitti attraverso una rampa in legno e non si riscontrano barriere architettoniche.

La proprietà superficiaria del suddetto immobile risulta attribuita alla esecutata, mentre la proprietà dell'area è della Regione Siciliana.

Si precisa che l'eventuale subentro nella concessione da parte dell'aggiudicatario dovrà essere autorizzato dall'autorità concedente.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Vittoria:

- Foglio n. 165, p.lla 3270 sub.1, Categoria D/8, rendita catastale € 270,00.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato edificato giuste concessioni edilizie n. 388 del 27/06/2008 e n. 148 del 01/07/2011; per l'edificazione dello stabilimento balneare sono stati rilasciati anche i seguenti pareri favorevoli:

- n.4771 del 05/06/2006 del comune di Vittoria;
- n.757 del 21/06/2006 della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa;
- n. 2311 del 25/05/2006 dell'A.A.P.I.T. di Ragusa;
- n.44203 del 10/07/2006 dell'A.R.T.A.;
- n. Concessione demaniale n. 818/06 del 10/10/2006.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla concessione demaniale con quanto rilevato dal Perito Estimatore, si può asserire che lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso gli enti coinvolti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di

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

Disponibilità del bene: occupato senza titolo.

Oneri condominiali: nessuno.

Prezzo base: **€ 68.900,00 (Euro sessantottomilanovecento/00),**

Offerta minima: **€ 51.675,00 (Euro cinquantunomilaseicentosettanta-cinque/00)** pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: **€ 1.300,00 (Euro milletrecento/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 sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

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

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

- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del

numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, c.p.c.

- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

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

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:
 - a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta

completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato 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. 8/2021 R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);

13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti

internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura "Proc. Esecutiva n. 8/2021 R.G.E." - IBAN: IT65Z0326817000052427240820, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 8/2021 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. 8/2021 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.

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, comprese quelle di redazione APE e di acquisizione CDU ove necessarie (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

ATTUAZIONE/ESECUZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE

È onere dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 c.p.c. specificare per iscritto (dichiarandolo a verbale o formulando apposita istanza indirizzata al professionista delegato) già in sede di aggiudicazione e comunque entro il termine previsto per il saldo prezzo se l'ingiunzione di liberazione, che sarà contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà essere attuata dal custode.

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. (Astegiudizierie 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, 05-2-2026

Il Professionista Delegato

Avv. **Giampaolo Ferraro**