

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione Immobiliare n°89/2023 R.G.Es. (riunita la n°54/2024 R.G.Es.)

Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott. Antonio Pianoforte

AVVISO DI VENDITA telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Giovanna Floriana Pelligra, del Foro di Ragusa, con studio in Vittoria (Ragusa) via Castelfidardo n°67 e con c.f. PLLGNN74L45M088J (tel.0932/865137, cell.3281016493, e.mail studiolegalepelligra@gmail.com e PEC giovanna.pelligra@avvrugusa.legalmail.it), professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Antonio Pianoforte, ex art.591 bis c.p.c. con Provvedimento datato 23/12/2025, successivo all'Ordinanza di delega datata 31/01/2025 nel procedimento esecutivo n°89/2023 R.G.Es. (riunito il procedimento esecutivo n°54/2024 R.G.Es.) Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 11 Dicembre 2026, alle ore 16,30** presso il proprio studio in (97019) Vittoria (RG) via Castelfidardo n°67, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa e nella integrazione di perizia dell'Ing. Adriana Vernuccio in atti. Si precisa, infatti, che la vendita riguarda un lotto unico comprendente i due immobili descritti in perizia.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

Il lotto unico è costituito da immobili siti nel Comune di Modica (Ragusa) e, precisamente, è costituito dal **diritto di proprietà piena ed esclusiva (1/1) dell'immobile/fabbricato** sito nel Comune di Modica (Ragusa) C.da Gisirella s.n.c. piano terra e dalla **quota di 1/2 indivisa del diritto di proprietà dell'immobile/terreno** sito nel Comune di Modica (Ragusa) C.da Gisirella.

Con riguardo al fabbricato: il piano terra è della superficie lorda di 91 mq con un patio esterno, su cui è montata una rete frangisole, pavimentato in lastrame di porfido ad opera incerta e una veranda di circa 25 mq sul prospetto sud-ovest, è realizzato in muratura portante con copertura in legno a doppia falda; il locale di sgombero al piano interrato è in cemento armato e lasciato a rustico. La casa, realizzata su un costone di roccia con una pendenza importante, è stata costruita su uno stacco di terreno della superficie catastale di are 22 e centiare 80, tenuto in evidente stato di abbandono. L'immobile al piano terra è ben rifinito sia per quanto riguarda gli esterni, rivestiti in pietra viva, che gli interni con le pareti intonacate, gli infissi in legno con vetrocamera e persiane in legno, le porte interne in legno, la pavimentazione in piastrelle di cotto e il tetto in legno a vista, il tutto in ottimo stato di conservazione. Dal portone di ingresso in legno si accede direttamente ad una stanza adibita a cucina-soggiorno, di fronte l'ingresso del disimpegno che porta alla zona notte, dove sono realizzati tre camere da letto e un bagno.

Detto immobile confina con terre di proprietà di terzi, con vanella comune da cui si ha l'acceso e con terre di proprietà di terzi.

Con riguardo al terreno: trattasi di una stradella di accesso, trasferita a parte eseguita nell'atto di acquisto in ragione di metà indivisa proprietà, considerato bene pertinenziale con funzione di servire più immobili, nella fattispecie le particelle 625 (facente parte del lotto unico) e 539 (di proprietà di terzi). Il tratto finale della stradella è costituito, per come indicato nella relazione integrativa del P.E. Ing. A. Vernuccio, da una porzione di proprietà esclusiva di parte eseguita. Si rappresenta, per come risulta dalla detta relazione integrativa, che è rivendicata da parte di terzi l'esistenza di un diritto di servitù di passaggio che sarebbe stato acquistato per usucapione in favore del fondo dominante particella 539 (di proprietà di terzi) e che sarebbe gravante anche su parte della particella 625 (facente parte del lotto unico).

Si accede al lotto da una vanella sulla c.da Dente Crocicchia, prima uscita della rotatoria sulla statale 115 provenendo da Ragusa subito dopo il ponte Costanzo.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa: immobile/fabbricato (1/1 piena ed esclusiva proprietà) sito nel Comune di Modica (Ragusa) C.da Gisirella s.n.c. piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Modica, in Catasto Fabbricati, al **foglio 75, particella 625 subalterno 1**, sezione urbana, zona cens. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 132 mq. totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita catastale euro 322,79; ed immobile/terreno (1/2 quota indivisa proprietà) sito nel Comune di Modica (Ragusa) C.da Gisirella censito al N.C.E.U. del Comune di Modica, in Catasto Terreni, al **foglio 75, particella 410**, classe semin. arbor.1, consistenza 1 are 27 centiare, reddito dominicale euro 1,5, reddito agrario euro 0,52.

Situazione urbanistica e catastale:

Per come risulta nella consulenza estimativa in atti, con riguardo alla situazione edilizia ed urbanistica del lotto unico (comprendente l'immobile/fabbricato part.625 sub.1 e l'immobile/terreno part.410 descritti in perizia), il fabbricato, da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune Modica, è stato edificato in assenza di titolo edilizio e non è sanabile, in quanto ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e con D.A. n°1489 del 04 luglio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n°45 del 29 settembre 1990 relativo all'ampliamento del vincolo paesaggistico del centro abitato del Comune di Modica in ampliamento al vincolo esistente, i volumi realizzati successivamente all'apposizione di tale vincolo non possono essere sanati. La costruzione dell'immobile, pertanto, non è stata autorizzata e, comunque, non risulta sanabile. Il fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli: Vincolo Soprintendenza BB.CC.AA. e Vincolo idrogeologico.

Per l'immobile/lotto unico non risulta certificato di agibilità.

Per come rilevato dal Perito estimatore, l'acquirente dovrà tenere conto dei costi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi, ovverosia i costi di demolizione ed il trasporto in discarica (inclusi gli oneri per il loro smaltimento) dei materiali derivanti dall'eventuale demolizione dell'intero fabbricato. Inoltre, chi acquista all'asta un immobile abusivo non può eccepire l'eventuale consolidarsi nel tempo della situazione di fatto per evitare le sanzioni (compresa l'eventuale demolizione) che le leggi urbanistiche prevedono in casi di abusi edilizi: colui che acquista un immobile dal tribunale, in sede di esecuzione immobiliare, resta soggetto alle sanzioni edilizie per gli abusi commessi dal debitore esecutato.

Per come risulta nella perizia estimativa, il locale di sgombero al piano seminterrato non è stato accatastato e per l'accatastamento del detto locale è necessario

presentare una pratica DOCFA per l'inserimento della planimetria mancante e contestuale soppressione del subalterno 1 e creazione di un nuovo subalterno.

Per come indicato nella relazione integrativa del P.E., si rappresenta con riguardo al terreno (part.410) facente parte del lotto unico: che trattasi di una stradella di accesso, trasferita a parte eseguita nell'atto di acquisto in ragione di metà indivisa; che è considerato bene pertinenziale con funzione di servire più immobili, nella fattispecie le particelle 625 (facente parte del lotto unico) e 539 (di proprietà di terzi); che il tratto finale della stradella è costituito, da una porzione di proprietà esclusiva dell'esecutata; e che è rivendicata da parte di terzi l'esistenza di un diritto di servitù di passaggio che sarebbe stato acquistato per usucapione in favore del fondo dominante particella 539 (di proprietà di terzi) e che sarebbe gravante anche su parte della particella 625 (facente parte del lotto unico).

Il Perito estimatore, per gli immobili di cui al lotto unico, ha stimato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica un presumibile costo di €.250,00.

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

Disponibilità del bene: il lotto unico è occupato senza titolo dal debitore esecutato.

Oneri condominiali: non sussistono oneri condominiali.

Prezzo base: €.**39.656,25** (Euro trentanovemilaseicentocinquantasei/25;

Offerta minima: €.**29.742,19** (Euro ventinovemilasettecentoquarantadue/19), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: €.**3.965,63** (Euro tremilanovecentosessantacinque/63), pari al 10% del prezzo offerto. La cauzione dovrà essere commisurata al prezzo offerto e, pertanto, se il prezzo offerto è pari al prezzo base d'asta la cauzione è di €.3.965,63;

Rilancio minimo di gara: €.**1.000,00** (Euro mille/00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento nel 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 Ing. Adriana Vernuccio (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, così come la relazione integrativa successiva); 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 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, ovvero entro le ore 13,00 del 10 Dicembre 2026, 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@giustiziacerit, 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 sono ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571 comma 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 al "Proc. Esecutiva n.89/2023 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 (IBAN: IT 93 0103017002000001914112 acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.), tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n.89/2023 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 al **"Proc. Esecutiva n.89/2023 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 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, del giorno 11 Dicembre 2026, 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 LA VENDITA SINCRONA MISTA

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. 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)
- Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

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

Vittoria, li 22/09/2026

La Custode e Professionista Delegata
Avv. Giovanna Floriana Pelligra

