

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Pina Di Rosa, C.F.: DRSPNI77A45H163L, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. in data 03.01.2022, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ed in ottemperanza al provvedimento del 16/03/2025 e del 13/10/2025 reso dal Dottor Rio Francesco, nel procedimento esecutivo n.240/2020 R.G.E.I. del Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno il **03/03/2026 alle ore 16:00 e segg.**, presso il proprio studio a Modica (RG), Via Sacro Cuore n. 114/a, 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 dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.**LOTTO N.2 – ORE 16:00**

Piena proprietà di fabbricati in complesso sito in Ragusa nella Contrada Annunziata o Nunziata, con accesso carrabile dalla Via Giuseppe Ungaretti ed accesso pedonale dalla Via Gandhi; censiti al Foglio 50 Ragusa sezione A, con pertinenze ed accessori e con servitù di passaggio alla cabina ENEL. UN 1:

- particella 121 sub 24 cat. A10 - uffici e studi privati;
- particella 121 sub 25 cat. F3 - unità in corso di costruzione adibita a deposito da censire;
- particella 121 sub 1 cat. C2 - magazzino locale deposito;
- particella 121 sub 2 cat. C3 - laboratorio per arti e mestieri;
- particella 121 sub 3 cat. C6 - autorimessa;
- particella 121 sub 6 cat. C6 - autorimessa;
- particella 121 sub 14 cat. C6 - autorimessa;
- particella 121 sub 15 cat. C6 - autorimessa;
- particella 121 sub 17 cat. C6 - autorimessa.

Si precisa che la rampa di scale che conduce dall'esterno al secondo piano dell'immobile (ove effettivamente ubicata nella part. 26, sub 7, non pignorata) non appare compresa fra gli immobili pignorati e posti in vendita.

Individuazione del Lotto 2:

Il fabbricato al Lotto 2 è situato nella periferia nord ovest del Comune di Ragusa, Foglio 50, con accesso carrabile dalla Via Ungaretti Coordinate 36°55'58.17"N, 14°41'23.89"E; accesso pedonale dalla Via Gandhi Coordinate 36°55'58.33"N, 14°41'26.56"E. Figure 1, 2, 3, 4. Il complesso censito al Foglio 50, particella 121 è composto dai sub da 1 a 26. Il sub 23 è BNCN con ingresso a piano terra, scivola e spazio di manovra a piano interrato, il sub 26 è BNCN scala di comunicazione sub 2 e sub 24.

I beni oggetto di pignoramento sono:

- sub 1 – cat. C2 magazzino piano terra;
- sub 2 – cat. C3 laboratorio piano terra;
- sub 3, 6, 14, 15, 17 – cat. C6 box auto garage piano sotterraneo;
- sub 24 – cat. A10 uffici piano 1;
- sub 25 – cat. F3 unità in corso di costruzione, effettivamente deposito sottotetto piano 2.

I beni alle particelle 121 sub 3, 6, 14, 15, 17, piano sotterraneo, censiti come box auto garage categoria C6 hanno rispettivamente una superficie lorda edificata di 46,80 mq sub 3; 19,60 mq sub 6; 30,00 mq sub 14; 16,30 mq sub 15; 18,00 mq sub 17.

Il piano sotterraneo è accessibile dalla Via Ungaretti transitando per il sub 23 BNCN tramite la scivola e gli spazi di manovra riportati in planimetria. L'accesso pedonale dalla Via Gandhi al piano sotterraneo è fruibile dal corridoio tra i sub 6 e 5.

Il bene alla particella 121 sub 1, piano terra, censito come magazzino categoria C2 ha una superficie lorda edificata di 34 mq. È presente la cabina ENEL come servitù di passaggio. La struttura portante è con pareti in blocchi, tetto con copertura a falda, pavimento con battuto in cemento, serramenti ed infissi metallici.

Il bene alla particella 121 sub 2, piano terra, censito come laboratorio categoria C3 ha una superficie lorda edificata di 350 mq. L'accesso carrabile è fruibile dalla Via Ungaretti transitando per il sub 23 BNCN tramite gli spazi di manovra riportati in planimetria. L'accesso pedonale è fruibile dalla Via Gandhi, come riportato in planimetria. La struttura portante è con tralicci di ferro e pareti in lamiera, il solaio è

composto da travi e travetti di ferro con lastre metalliche. Il pavimento è con battuto in cemento, i serramenti e gli infissi metallici.

L'accesso al bene alla particella 121 sub 24 piano primo è fruibile dalla scala al sub 26 posta nel laboratorio sub 2 dalla parte di Via Ungaretti o dalla scala al sub 26 posta nel locale deposito; oppure il piano primo è accessibile dall'accesso pedonale di Via Gandhi.

Il bene alla particella 121 sub 24, piano primo, censito come uffici categoria A10 ha una superficie lorda edificata di 350 mq. La struttura portante è con tralicci di ferro e pareti in coibentato, il solaio è composto da travi e travetti di ferro con lastre metalliche. Le pareti di tamponamento tra gli uffici ed i servizi sono in pannelli di coibentato, il pavimento è ricoperto linoleum in lastre, i serramenti e gli infissi metallici. Sono presenti tre servizi igienici, un locale sgombero, una sala riunioni e dieci uffici collegati da un corridoio. Il bene alla particella 121 sub 25, piano secondo, censito come unità in corso di costruzione categoria F3 è effettivamente completo ed utilizzato come deposito; il sub 25 ha una superficie lorda edificata di 240 mq, come da rilievo alla Figure 19, 20; oltre la terrazza. La struttura portante è con tralicci di ferro e pareti in lamiera, la copertura è con travi e travetti di ferro con lastre metalliche. I serramenti e gli infissi sono metallici. L'accesso pedonale è fruibile dalla Via Ungaretti attraversando il sub 23, tramite rampa di scala che conduce al piano secondo oppure dalla Via Gandhi con rampe di scale esterne. Le rifiniture di tutti gli ambienti sono allo stato grezzo, occorre una manutenzione ordinaria e straordinaria degli uffici, con ripristino dei pannelli di coibentazione del solaio. La manutenzione dei servizi bagni e del solaio del locale di sgombero è necessaria. Tutti i locali, depositi ed uffici sono occupati con attrezzi, mezzi e materiali da smaltire di proprietà del debitore esecutato.

Regolarità catastale dei beni Lotto 2:

Per gli immobili al Lotto 2, distinto al NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 è presente in atti l'elaborato planimetrico riportato in Figura 5, ove sono indicati i sub da 3 a 22 piano interrato; sub 1, 2, 26 bene comune non censibile a piano terra; sub 24 a piano primo e sub 25 a piano secondo sottotetto; protocollo RG0110258 del 29.07.2004. L'immobile al Lotto 2, distinto al NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 3, censito come categoria C6 - autorimessa, è destinato a garage; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato in Figura 6; fabbricato dichiarato presso la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Nuovo Catasto Edilizio Urbano - NCEU - con Planimetria dell'immobile situato nel

Comune di Ragusa Villaggio Annunziata; compilata in data 28.03.1980, protocollo 2056 del 31.03.1980; è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso.

L'immobile al Lotto 2, distinto al NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 6, censito come categoria C6 - autorimessa, è destinato a garage; la planimetria catastale è presente agli atti; fabbricato dichiarato presso la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Nuovo Catasto Edilizio Urbano - NCEU - con Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ragusa Villaggio Annunziata; compilata in data 28.03.1980, protocollo 2056 del 31.03.1980; è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso. L'immobile al Lotto 2, distinto al NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 14, censito come categoria C6 - autorimessa, è destinato a garage; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato in Figura 8; fabbricato dichiarato presso la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Nuovo Catasto Edilizio Urbano - NCEU - con Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ragusa Villaggio Annunziata; compilata in data 28.03.1980, protocollo 2071 del 31.03.1980; è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso. L'immobile al Lotto 2, distinto al NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 15, censito come categoria C6 - autorimessa, è destinato a garage; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato; fabbricato dichiarato presso la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Nuovo Catasto Edilizio Urbano - NCEU - con Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ragusa Villaggio Annunziata; compilata in data 28.03.1980, protocollo 2072 del 31.03.1980; è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso. L'immobile al Lotto 2, distinto al NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 17, censito come categoria C6 - autorimessa, è destinato a garage; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato; fabbricato dichiarato presso la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Nuovo Catasto Edilizio Urbano - NCEU - con Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ragusa Villaggio Annunziata; compilata in data 28.03.1980, protocollo 2074 del 31.03.1980; è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso. L'immobile al Lotto 2, distinto al NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 1, censito come categoria C2 - magazzino locale deposito, è destinato a deposito; la planimetria catastale non è presente agli atti. In seguito a richiesta nel sistema telematico risulta: Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata, chiusa con errore. Per ottenere la regolarità catastale occorre presentare la planimetria aggiornata al costo di € 800,00.

L'immobile al Lotto 2, distinto al NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 2, censito come categoria C3 - laboratorio per arti e mestieri, è destinato ad officina; la planimetria catastale non è presente agli atti. In seguito a richiesta nel sistema telematico risulta: Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata, chiusa con errore. Per ottenere la regolarità catastale occorre presentare la planimetria aggiornata al costo di € 800,00. L'immobile al Lotto 2, distinto al NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 24, censito come categoria A10 - uffici e studi privati, è destinato ad uffici; la planimetria catastale è presente agli atti; fabbricato dichiarato presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa con Dichiarazione di protocollo RG0110258 del 29.07.2004; Comune di Ragusa, Via Gandhi 1, è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso. L'immobile al Lotto 2, distinto al NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 25, censito come categoria F3 - unità in corso di costruzione è effettivamente adibita a deposito da censire; la planimetria catastale non è presente agli atti. Per ottenere la regolarità catastale occorre presentare la planimetria aggiornata al costo di € 800,00.

Il costo complessivo per la regolarizzazione catastale dei beni ai sub 1, 2, 25 è pari ad € 2.400,00.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 2:

Con richiesta accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del 03.03.2021, il CTU ha richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento, di cui è stata rilasciata copia in bollo della Concessione edilizia in sanatoria N. 5156/86 del 30.12.1999, allegata alla CTU. Nel progetto ammesso a sanatoria è compreso il calcolo volumetrico del bene censito in NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 25, censito come categoria F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito da censire.

Non sono dovuti costi per la regolarità edilizia del bene.

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.

Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 2:

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3,

del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili. Secondo quanto disposto dal GE non è stato necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per i fabbricati particelle 121 sub 1, 2, 3, 6, 14, 15, 17, 25. Per l'ufficio con servizi, censito in NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 24, come categoria A10 - uffici e studi privati, è stata predisposta la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica - APE, redatta in data 07.06.2021.

Disponibilità del bene: Libero.

Prezzo base: € 59.681,26 (Euro cinquantanovemilaseicentottantuno/26);

Offerta minima: € 44.760,95 (Euro quarantaquattromilasettecentosessanta/95), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 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.

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;

- 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 minorenni, 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.240/2020 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 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 IT83W0623084481000015136346, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.240/2020 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 professioni-

sta 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.240/2020 R.G.E.", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Tali offerte dovranno essere presentate, con tutta la documentazione sopra richiamata, **entro e non oltre le ore 13:00 del 02/03/2026** (giorno precedente la vendita).

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 e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

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

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

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

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di vendita sincrona mista: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEI PARTECIPANTI 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.

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.

ATTUAZIONE DELL'INGIUNZIONE DI LIBERAZIONE.

E' 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: 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.

Modica, 04/12/2025

Avv. Pina Di Rosa

Contatti:

Avv. Pina Di Rosa
Via Sacro Cuore 114/a - 97015 - Modica (RG)
Cell.3396634222
p.e.c.: pina.dirosa@avvragusa.legalmail.it
e-mail: dirosagiusti@gmail.com