

**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.**

**TERZO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Giovanni Sozzi (SZZGNN72E24C351W), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Di Cataldo Carlo ex art.591 bis c.p.c. in data 20.03.2024 nel procedimento esecutivo n.18/2023 R.G.E., a norma dell'art.490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno 24 FEBBRAIO 2025 a partire dalle ore 09:00 presso il proprio studio sito a Ragusa in via Sant'Anna n.90, oltre che, in contemporanea, sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), 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 descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA**

**LOTTO 1 - ORE 09:00**

**Diritti di piena proprietà sull'appartamento al piano secondo destinato a civile abitazione con garage al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Vittoria (RG) in via Feliciano Rossitto n.11, riportati al N.C.E.U. del Comune di Vittoria rispettivamente:**

- Foglio 219, particella 1687 sub 10, Z.C. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 135 m<sup>2</sup>, Rendita €.436,41;
- Foglio 219, particella 1687 sub 6; Categoria C/6, Classe 1, consistenza 22 m<sup>2</sup>, Rendita €.40,90.

**LOTTO 2 - ORE 10:30**

**Diritti di piena proprietà sul complesso rurale composto da tre fabbricati con appezzamento di terreno, ubicato nel Comune di Vittoria (RG) in C.da Serra Rovetto agro di Vittoria, censiti nel N.C.T. del Comune di Vittoria rispettivamente:**

- Foglio 85, particella 159, Categoria Fabbricato Diruto, Superficie are 01.00
- Foglio 85, particella 160, Categoria Fabbricato Diruto, Superficie are 00.78
- Foglio 85, particella 162, Categoria Fabbricato Diruto, Superficie are 00.86
- Foglio 85, particella 521, Seminativo Classe 3°, Superficie are 05.64, R.D. €.1,31 R.A. €.0,52.

**LOTTO 3 - ORE 12:00**

**Diritti di piena proprietà sulla villetta destinata a civile abitazione sita a Scoglitti (RG) - frazione del Comune di Vittoria - in C.da Anguilla - Via Capitano Arturo Maira n.22, riportata al N.C.E.U. del Comune di Vittoria rispettivamente:**

- Foglio 174, particella 658 sub 1, Z.C. 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 125 m<sup>2</sup>, Rendita €.207,54;
- Foglio 174, particella 658 sub 2, Categoria F/5.

**LOTTO 4 - ORE 13:30**

**Diritti di piena proprietà sul fabbricato rurale e tre appezzamenti di terreno con impianti serricoli, siti a Ragusa (RG) in C.da Rimmaudo/Randello, riportati rispettivamente:**

- N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio 226, particella 1120 sub 1, Z.C. 1, Categoria D/10, rendita €.573,00
- N.C.T. del Comune di Ragusa: a) Foglio 226, particella 954, Classe 3, Superficie are 37.30, R.D. €.1,93 R.A. 0,96
- b) Foglio 226, particella 955, Classe 3, Superficie are 20.06, R.D. €.1,04 R.A. €0,52
- c) Foglio 226, particella 956, Classe 3, Superficie are 26.90, R.D. €.1,39 R.A. €0,69

## **Situazione urbanistica e catastale:**

### **LOTTO 1:**

L'unità immobiliare in questione, appartamento e garage, sono siti in via Feliciano Rossitto n.11, nella parte Sud-Ovest della città di Vittoria, un'area densamente edificata con fabbricati prevalentemente ad uso abitativo e caratterizzata da strade larghe con grande possibilità di parcheggio.

L'edificio nel quale sono inserite le unità immobiliari del LOTTO 1 è stato costruito nel 1992, è composto da quattro piani fuori terra, con copertura a terrazza, la struttura portante è intelaiata con pilastri e relative travi in cemento armato più solaio in laterocemento, tamponamenti esterni intonacati.

L'appartamento è costituito da un ingresso dal quale si accede a tutti gli altri vani, una cucina, un soggiorno, 2 wc, 3 stanze da letto ed un ripostiglio, e tutti i vani principali sono dotati di balcone.

Superficie lorda/commerciale pari a circa 131 m<sup>2</sup> oltre 17 m<sup>2</sup> di balconi, superficie calpestabile 111 m<sup>2</sup>.

Il garage è posto al piano seminterrato, facilmente raggiungibile grazie ad una rampa esterna.

Superficie lorda/commerciale pari a circa 25 m<sup>2</sup>, superficie calpestabile pari a circa 21 m<sup>2</sup>.

L'immobile in vendita risulta in normale stato di conservazione e non necessita di ristrutturazione, e risulta conforme all'ultimo stato autorizzativo depositato presso il Comune di Vittoria, ovvero Concessione edilizia n.54 del 29/01/1992 e certificato di agibilità rilasciato il giorno 01/03/1993.

Si rimanda all'elaborato peritale per la migliore e completa descrizione dello stato dell'unità abitativa.

Da quanto riportato nell'APE provvisorio per la civile abitazione, l'unità immobiliare risulta in classe D.

Il lotto è di proprietà dei debitori per una quota pari a ½ ciascuno.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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 dai debitori*

**Oneri condominiali:** *non ve ne sono*

**Prezzo base:** €.**69.750,00** (Euro sessantanovemilasettecentocinquanta)

**Offerta minima:** €.**52.313,00** (Euro cinquantaduemilatrecentotredici), pari al 75% del prezzo base d'asta

**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

### **LOTTO 2:**

Le tre unità immobiliari sono un complesso di più vani, piano terra, soppalco e primo piano, sito in C.da Serra Rovetto, in prossimità del cavalcaferrovia della S.P. 112 - Via Pozzo Bollente, con terreno annesso e diritto sulla corte di cui alla particella 161.

Il complesso rurale è tipico di metà 900, molto caratteristico con la sua muratura portante e gli alti vani, tuttavia risulta in uno stato di conservazione insufficiente per i normali standard di edifici simili e necessita di pesante ristrutturazione.

Al momento dell'accesso per le operazioni di stima non si evincevano crepe strutturali nella muratura portante, le unità immobiliari sono prive di impianti tecnologici a norma, con infissi che non garantiscono la giusta tenuta all'aria ed all'acqua, e buona parte dei tetti sono da rifare.

I fabbricati rurali sono di probabile edificazione antecedente al 1967, ma non esiste documentazione che attesti la conformità urbanistica e l'agibilità, né risulta depositata alcuna planimetria catastale.

Le sagome degli edifici sono diverse rispetto a quelle che si evincono dall'estratto di mappa catastale, e pertanto risulta necessaria una regolarizzazione catastale tramite pratiche Pregeo e Docfa.

L'appezzamento di terreno si trova in parte in zona E, in parte in zona G<sub>2</sub>, ed in parte in "sede viaria", come da C.D.U. rilasciato dal Comune di Vittoria in data 01/02/2024, e su di esso è presente una costruzione precaria fatiscente e non dichiarata che deve essere abbattuta.

Si rimanda all'elaborato peritale per la migliore descrizione delle irregolarità ed abusi riscontrati, ove sono anche dettagliatamente esposti i costi per la regolarizzazione catastale e per la demolizione della struttura precaria.

Sono esclusi dall'obbligo dell'A.P.E. gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione, e i ruderi.

Il lotto è di proprietà dei debitori per una quota pari a ½ ciascuno.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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 da terzi con titolo non opponibile alla procedura*

**Oneri condominiali:** *non ve ne sono*

**Prezzo base:** €19.913,00 (Euro diciannovemilannovecentotredici/00)

**Offerta minima:** €14.935,00 (Euro quattordicimilannovecentotrentacinque/00), pari al 75% del prezzo base d'asta

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara:** €500,00 (Euro cinquecento/00)

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

### LOTTO 3:

L'unità immobiliare di cui al lotto indicato si trova ubicata a Scoglitti, rinomata frazione marinara del comune di Vittoria (RG), in via Capitano Arturo Maira n.22, ed è composta da un piano terra ed un terrazzo al primo piano. La villetta risulta in uno stato di conservazione insufficiente per i normali standard di edifici simili e necessita di ristrutturazione.

Al momento dell'accesso per le operazioni di stima non si evincevano crepe strutturali, e l'unità immobiliare è priva di impianti tecnologici a norma, con infissi che non garantiscono la giusta tenuta all'aria ed all'acqua.

L'immobile è privo di titolo edilizio nonché di agibilità, ma è stata protocollata richiesta di sanatoria presso il Comune di Vittoria, che è ancora in corso di approvazione, e sono state già inviate le determinazioni di rito dove sono state quantificate sia le spese per l'oblazione che per gli oneri concessori. Si rimanda all'elaborato peritale per la migliore descrizione delle irregolarità riscontrate, dei documenti necessari per il completamento della pratica di sanatoria, nonché delle spese occorrenti.

La planimetria della civile abitazione è catastalmente conforme allo stato di fatto, ed invece quella del lastrico solare non è conforme e deve essere regolarizzata.

Da quanto riportato nell'APE provvisorio per la civile abitazione, l'unità immobiliare risulta in classe F.

Il lotto è di proprietà dei debitori per una quota pari a ½ ciascuno.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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 da terzi con titolo non opponibile alla procedura*

**Oneri condominiali:** *non ve ne sono*

**Prezzo base:** €33.019,00 (Euro trentatremiladiciannove/00)

**Offerta minima:** €24.765,00 (Euro ventiquattromilasettecentosessantacinque/00) pari al 75% del prezzo base d'asta

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

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

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

### LOTTO 4:

Gli immobili di cui al lotto indicato, ubicati in C.da Rimmaudo/Randello, facilmente raggiungibili dalla S.P. 85, siti in una zona prettamente agricola, sono un fabbricato rurale adibito a magazzino, non attiguo agli appezzamenti di terreno, e tre appezzamenti di terreno catastalmente indicati come pascolo, ma di fatto adibiti alla coltivazione in serre.

Il fabbricato rurale è edificato su muratura portante in blocchi di calcare tenero, composto da più vani e servizi, ed è in condizioni non ottimali, con impianti tecnologici non a norma, con infissi che non garantiscono la giusta tenuta all'aria ed all'acqua, ed è privo di intonaci interni ed esterni.

L'unità immobiliare necessita di ristrutturazione, ed all'atto del sopralluogo non si evincevano crepe strutturali nella muratura.

Non esiste documentazione che attesti la conformità urbanistica e l'agibilità, ed al momento del sopralluogo è addossata al fabbricato una costruzione precaria fatiscente e non dichiarata, che deve essere abbattuta, e si rimanda all'elaborato peritale per la migliore descrizione delle irregolarità riscontrate, dei documenti necessari per la regolarizzazione catastale, nonché delle spese occorrenti. Sono esclusi dall'obbligo dell'A.P.E. gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione, e i ruderi.

Gli appezzamenti di terreno sono adibiti alla coltivazione in serre, siti in una zona con alta concentrazione di impianti serricoli, e sono oggetto di vincoli, ed in particolare:

- La particella 956 ricade in area denominata "colture specializzate", ed in parte nel Piano Territoriale Provinciale di Ragusa in area denominata "canale infrastrutturale - interventi di viabilità";
- Le particelle 954 e 955 ricadono in area denominata "colture specializzate"
- La particella 954 in parte ricade all'interno della Carta dei Beni Paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali, in area gravata dal vincolo ai sensi dell'art.142 c., nonché ricade all'interno del livello di tutela 2 (PL 6/g) del Piano Paesaggistico.

Il fondo rustico, costituito dal magazzino e dai terreni, è oggetto di regolare contratto di affitto a terzi con scadenza al 31/10/2025.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della 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.

Il lotto è di proprietà (1/1) di uno dei debitori.

**Disponibilità del bene (lotto 4):** *occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura*

**Oneri condominiali:** *non ve ne sono*

**Prezzo base: € 19.744,00 (Euro diciannovemilasettecentoquarantaquattro/00)**

**Offerta minima: € 14.808,00 (Euro quattordicimilaottocento/00), pari al 75% del prezzo base d'asta**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/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](http://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 espressamente nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto nella relazione del 19/02/2024 (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 vizio 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 a  $\frac{1}{4}$  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), e 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](mailto: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, sito a Ragusa (RG) in via Sant'Anna n.90, 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.18/2023 R.G.E.**" per un importo pari al 10% 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 usufruire 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 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN: IT 49 T 05036 17000 CC0001006468), tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n.18/2023 R.G.E. versamento cauzione LOTTO 1 (e/o LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4)**", 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.18/2023 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 ¼ 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 sito del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), 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;
  - o a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo;
  - o 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 (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 dalla 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, ed 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 09:00 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, ai seguenti contatti:
  - Aste Giudiziarie 0586.20141 – e-mail [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) (Astegiudiziarie Inlinea)
  - Astalegale.net 848.780.013 - 02 800.300.22 – e-mail [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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 lì 11.12.2024

il professionista delegato  
Avv. Giovanni Sozzi