

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

*Esecuzioni Immobiliari*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A  
PARTECIPAZIONE MISTA  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta **Avv. Valeria Migliorisi**, c.f. MGLVLR72M44H163K professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con ordinanza del 26/05/2021 nel procedimento esecutivo **n.r.g.e. 112/2020** a norma dell'art. 490 cpc,

**AVVISA**

che il giorno **07 Marzo 2025 alle ore 16,30** e ss. presso lo studio della scrivente professionista delegata alla vendita in **Ragusa via A. Maiorana n. 48**, si procederà alla **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 Ministero 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 in atti.

**BENI IN VENDITA**

**DESCRIZIONE DEL CESPITE**

**LOTTO N.1**

Diritto di proprietà sul lotto costituito da fabbricati e terreni agricoli ubicati in Ragusa c.da Palazzola sn, sulla SP 25 Ragusa-Marina di Ragusa.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto dei Fabbricati del Comune di Ragusa,

**FOGLIO 208:**

**particella 219**, sub. 1, zona cens. 1, categ. D/10, rendita 1.064,00, superf. Mq 2.986;

**particella 104**, categ. Area rurale, superf. Mq 315

**particella 136**, categ. Semin.Arb., classe 3, superf. Mq 16.108

**particella 137**, categ. Semin.arb.,classe 3 superf. Mq 32;

**particella 220**, categ. Seminativo, classe 4, superf. 1.067;

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ragusa indica che nelle previsioni del P.R.G. Approvato con Decreto Dirigenziale n. 120/2006 dell'Assessorato Regionale territorio e ambiente, le particelle 219 (EU) -104-220 del foglio 208 del catasto terreni di Ragusa ricadono in area denominata “contesti storici e/o storicizzabili – Edifici A2-A3” ai sensi degli art. 38,38.1,38.2 delle NTA

– le particelle 137 e parte della particella 136 del foglio 208 del catasto terreni di Ragusa ricadono all'interno del Piano Territorio Provinciale – azioni dirette ricadenti nel territorio di Ragusa in area denominata “ canale infrastrutturale- interventi di viabilità”, la restante parte della particella 136 del foglio 208 del catasto terreni di Ragusa ricade in area denominata “ Agricolo produttivo con muri a secco” ai sensi dell'art. 48 delle NTA; le particelle suddette ricadono all'interno della dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area

lungo la SP 25, tra le c/de Magni e Camemi, dal torrente Cava Renna al vincolo del Fiume Irminio, di cui al Decr- n. 7957 del 06/11/2009;

Le particelle 136-137 e parti delle particelle 219 – 104 – 220 del foglio 208 del catasto terreni di Ragusa ricadono all'interno della Carata dei Beni paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni culturali, approvato con Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, in vigore al 01/05/2004, in area gravata dal vincolo ai sensi dell'art. 142 c.

Con decreto del 3/10/2018 dell'Assessore dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e pubblicato sulla GURS n. 44 del 12/10/2018 è stata riconfermata l'approvazione del Piano Paesaggistico degli ambiti regionali ricadenti nella provincia di Ragusa, le particelle 219 (EU)- 104-136-137-220 del foglio 208 del catasto terreni di Ragusa ricadono all'interno del livello di tutela 2, pertanto, sulle suddette particelle non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel Piano stesso; Per il cespite in oggetto e specificatamente la particella 219 sub 1 foglio 208 del Comune di Ragusa è costituito da fabbricati agricoli non residenziali, il certificato APE non va redatto.

Per i beni che compongono il lotto non è stato rilevato certificato di agibilità.

L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 co., 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:** occupato dal debitore

**Prezzo base d'asta: € 72.000,00**

**Offerta minima: € 54.000,00**

**Caucione: 10% del prezzo offerto**

**rilancio minimo di gara: € 3.000,00** ( non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali )

**Coordinate bancarie:** conto corrente bancario acceso presso Banca Credit

Agricole Agenzia 2 di Ragusa, IBAN : **IT4100623017001000015070227**

**intestato : Procedura esecutiva immobiliare rges 112/2020 Trib. di Ragusa**

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

L'udienza fissata per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni tramite la piattaforma [WWW.spazioaste.it](http://WWW.spazioaste.it), collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario previsto.

- La vendita degli immobili pignorati avviene nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che qui si intende integralmente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ( in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17,

co.5 e 40, co.6, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni):

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, co.2 cpc;

- 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 a 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;
- Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario;

#### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere formulate entro le ore 13,00 del 06/03/2025: telematicamente o anche tramite presentazione della busta cartacea presso lo studio del professionista delegato sito in Ragusa via A. Maiorana n. 48,**

#### **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, co.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, co.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, co.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 Astelegale.net spa** ovvero, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio ( come sopra indicato) del professionista delegato nella quale saranno 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 cpc ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ult. co. Cpc.

### **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 P.I., domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., 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 il certificato del registro delle imprese di 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 telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRAFERIBILE intestato alla **“Proc. Esecutiva n. 112/2020 RGE”**, 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 offerta cartacea;

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'art. 490 cpc.

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 co.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, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 112/2020 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 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 ( 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 “Procedura esecutiva n. 112/2020 R.G.E.,** che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO**

#### **DALLA LEGGE**

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione 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, 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 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 una 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

offerito sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze assegnate di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. Cpc.

### **DEPOSITO DI PIU'OFFERTE**

In caso di pluralità di offerte : 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 cpc;

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;

#### **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), negli orari di apertura dello Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione dell'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 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 al numero: Astelegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astelegale.net](mailto:garaimmobiliare@astelegale.net) (Astelegale.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 05/12/2024

Avv. Valeria Migliorisi