

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA MISTA**

**(Esecuzione Immobiliare n. 101/2020 R.G.E.)**

\*\*\*

Il sottoscritto **Avv. Giorgio Rizza**, con studio in Modica nella via S. Agostino n. 3, nella qualità di professionista delegato alla vendita nell'ambito del giudizio indicato in epigrafe;  
- vista le ordinanze di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. emesse il 23.3.2023 e il 25.11.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

**COMUNICA**

che il **giorno 25 marzo 2025, alle ore 16:30 e ss.**, presso il superiore studio, avrà luogo la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto delle ordinanze 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, il P.D. procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti a firma dell'Ing. Marco Gileppo, e precisamente:

**LOTTO DUE:** piena proprietà dell'immobile sito in Ragusa, C.da S. Giacomo, via degli Artigiani n. 13, la cui consistenza è di 9,5 vani, superficie coperta 83, censito in catasto, sez. urbana A al foglio 346 particella 411 sub 1-2. Il bene oggetto di vendita è un edificio con circostante terreno composto da due piani più sottotetto allo stato rustico. Al piano terra trovano posto un garage, un deposito, un ripostiglio e una cucina, al piano primo l'appartamento e al secondo piano il sottotetto. L'immobile di cui sopra è dotato di un cortile della superficie di 555,53 mq e di un giardino di 756,81 mq. La diversa distribuzione interna e la modifica dei prospetti sono sanabili, in accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/01 e tale intervento comporta il pagamento di una sanzione pari a € 1.032,00. Serve rettificare le planimetrie a causa della modifica dei prospetti e di alcune dimensioni interne per un importo di € 700,00. Servono la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico per un costo presumibile pari a € 1.000,00 e la demolizione del locale sgombero nel giardino, abusivo - non sanabile - per un costo presumibile di € 5.000,00. Non è stata redatta

l'APE, in conformità alle recenti disposizioni ricevute (circolare del 18/11/2021) e manca il libretto d'impianto e controllo dei fumi. E' presente il certificato di idoneità statica ma manca quello urbanistico.

Allo stato il lotto risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

**Prezzo base: € 42.281,34 (Euro quarantaduemiladuecentottantuno/00);**

In caso di gara, offerta minima in aumento: € 1.000,00 (euro mille/00).

### **AVVISA E DA ATTO**

- che il prezzo base del lotto è stato determinato tenuto conto del prezzo di stima indicato nella perizia redatta dall'Ing. Marco Gileppo e che saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato: **pari ad € 31.711,00 (Euro trentunomilasettecentoundici/00)**;

- che gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Ing. Marco Gileppo, che qui è da intendersi integralmente richiamata e trascritta e nella quale risultano le notizie relative alla situazione degli immobili predetti;

- che i beni sopradescritti si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che 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;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 dai comproprietari - 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;

- che le informazioni sul regime fiscale a cui è soggetta la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc) saranno fornite dal professionista delegato;

- che gli immobili sono venduti liberi 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 che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita;
- che sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunaleragusa.it](http://www.tribunaleragusa.it), [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.corteappello.catania.it](http://www.corteappello.catania.it), sui siti internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.annunci.repubblica.it](http://www.annunci.repubblica.it) e presso il sottoscritto professionista delegato è possibile reperire tutte le informazioni relative al lotto, alla vendita e alla perizia di stima;
- che il presente avviso è pubblicato, altresì, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno eseguite dal professionista delegato presso lo studio legale sito in Modica (RG), nella via S. Agostino n. 3.

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza di vendita potranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea, le offerte di acquisto.

#### 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), ovvero, essendo una vendita con modalità 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.

Si da atto e si avvisa che ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, deve presentare, **presso lo studio legale sito in Modica nella Via S. Agostino n. 3**, una busta chiusa contenente una offerta d'acquisto, **in bollo**, irrevocabile sino alla data fissata per la vendita e, comunque, per almeno 120 giorni, che dovrà contenere - a pena di inefficacia - l'indicazione dei seguenti dati:

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre

agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 101/2020 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.

Le offerte di acquisto debitamente documentate dovranno essere presentate, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona

diversa dall'offerente), il nome del Giudice, il nome del professionista delegato nonché la data fissata per l'esame delle offerte.

In caso di 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

**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 IT08L0503684480CC0181159745 -. Tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 101/2020 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 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. 101/2020 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 24.3.2025 (giorno precedente la data di vendita).

L'offerta d'acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura suddetta.

Il Professionista Delegato aprirà 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 il **25.3.2025 alle ore 16.30 e ss.**, presso lo studio del P.D. sito in Modica, via S. Agostino n. 3, ammettendo la presenza di coloro che si dichiareranno offerenti per i beni cui si riferisce l'offerta in esame, i quali dovranno essere muniti di valido documento di identità.

Il Professionista Delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.

**In caso di unica offerta**, se la stessa è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, il lotto sarà aggiudicato all'unico offerente.

Si precisa che qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il lotto sarà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

**In caso di pluralità di offerte**, si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

In caso di assenza degli offerenti, si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

L'aggiudicatario dovrà depositare, sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario), detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE 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.

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;
- email all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) (Astegiudiziarie Inlinea);
- email all'indirizzo [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.

Il Professionista Delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice; a questo riguardo si precisa che gli importi occorrenti - ad eccezione delle spese vive per la cancellazione delle formalità - saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi inclusi parte dei compensi del professionista delegato relativi a tali adempimenti.

Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice saranno effettuate dal professionista delegato presso il suddetto studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista delegato.

La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile e per tutto quanto qui non previsto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.

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 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, 11.12.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giorgio Rizza