

## **TRIBUNALE DI RAGUSA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

L'Avv.ta Simona Lo Bello, C.F. LBLSMN73P50F258R, nominata Professionista Delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Antonio Pianoforte, *ex art. 591 bis c.p.c.*, in data 10.02.2025, nel procedimento esecutivo **n. 125/2024 R.G.E. Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

Ritenuto che occorre fissare il 1° (primo) tentativo di vendita degli immobili di cui ai Lotti 1 e 2 di seguito descritti, adottando la modalità telematica sincrona a partecipazione mista e applicando i prezzi base fissati in ordinanza di nomina.

Altresì ritenuto che occorre predisporre l'avviso del 1° (primo) tentativo di vendita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **15 MAGGIO 2025 DALLE ORE 16:30** **seguendo l'ordine numerico dei lotti e i diversi orari fissati in sequenza per ciascun lotto (come di seguito indicati)**, presso lo Studio Legale della Professionista Delegata in Modica (RG) Via Risorgimento n. 150, oltre che, in contemporanea, sul portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 E DELL'ORARIO DI VENDITA DI CIASCUN LOTTO**

#### **ORE 16:30**

#### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà 1/1 del **fabbricato commerciale** sito in Ragusa (RG), Via Stesicoro nn. 21-23, piano T, della superficie di 148,62 mq.

L'immobile è ubicato nella zona a margine Sud-Est del centro urbano della città di Ragusa, al civico 21-23 della via denominata Stesicoro. A pochi metri dall'edificio in oggetto, a Nord, si trova la Piazza Vann'Antò e a circa 150 metri di distanza, a Sud, sono ubicati vari edifici di interesse pubblico, quali: la Casa Circondariale, il "Palazama", la biblioteca comunale "Giovanni Verga" e numerosi servizi e attività commerciali. La zona è inoltre ben dotata di numerose aree di parcheggio a pagamento e non. Il cespite è ubicato al piano terra di uno stabile elevato due piani fuori terra ed un piano interrato con tipologia a schiera e struttura intelaiata in cemento armato. L'ingresso principale è ubicato al civico n. 23 della suddetta via Stesicoro e l'accesso ai vari livelli è consentito attraverso una vano scala condominiale con ingresso indipendente posto al civico n. 25, non funzionale alla fruibilità del cespite in oggetto. Al riguardo, infatti, appartenente allo stesso edificio condominiale, con accesso da via Stesicoro al civico n. 25, si rileva la presenza di un vano scala ad uso comune censito in Catasto al foglio 101 particella 377 sub 1 appartenente alla categoria "bene comune non censibile" che, seppur nella disponibilità condivisa del cespite, allo stato attuale, risulta non funzionale allo stesso.

Il cespite si trova complessivamente in buono stato di conservazione e apparentemente non necessita di particolari opere che interessino la struttura e/o altro. Buono anche lo stato di conservazione delle finiture esterne che riguardano l'intero involucro edilizio di cui il cespite fa strutturalmente parte.

Il compendio risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa e catastalmente è individuato alla Sezione A, Foglio 101 p.lla 377 sub. 4, zona cens. 1, Categoria C/1, classe 5, consistenza 132 mq, superficie catastale 146 mq, rendita € 3.299,54, piano T.

#### **Situazione urbanistica e catastale.**

Come attestato dall'esperto stimatore "l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "B1 (zone B sature)" del PRGC vigente", al riguardo si fa espresso rinvio ai dettagli tecnici riportati nella perizia di stima.

*"La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile:*

- *Certificato di Agibilità rilasciato in data 27.02.2002;*
- *Autorizzazione Edilizia n. AP/338/2001 del 08.01.2002;*
- *Concessione Edilizia n. 76/92 del 19.01.1993.*

*Non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile risulta attualmente locato con la destinazione Uffici, come da regolare contratto di locazione in corso, difforme rispetto a quanto si rileva dalla certificazione catastale che censisce l'immobile nella categoria C/1, ovvero Negozi e Botteghe. Si rileva inoltre una differente distribuzione planimetrica degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. E' pertanto necessario provvedere al cambio di destinazione d'uso con modifiche interne attraverso la redazione di una SCIA edilizia in sanatoria e successivamente ad una variazione della categoria catastale da C/1 ad A/10 con diversa distribuzione planimetrica degli spazi interni.*

*Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*

*Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

*Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

*Le certificazioni di conformità degli impianti agli atti si riferiscono al titolo edilizio risalente all'anno 2001. Con molta probabilità gli impianti esistenti riscontrati sui luoghi, certamente modificati nel tempo, se pur apparentemente di buona fattura, efficienti ed in ottimo stato, risultano sprovvisti di certificazioni di conformità aggiornate. Non è stato possibile riscontrare come ed in che misura questi ultimi abbiano modificato e/o sostituito in parte o del tutto i precedenti".*

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

Infine, ai sensi della Circolare resa congiuntamente dai GG.EE. il 18.11.2021, sono posti a carico dell'aggiudicatario le spese per la redazione dell'A.P.E. con eventuale produzione del libretto di impianto e/o del C.D.U.

**Disponibilità dei beni:** occupato con titolo, libero al decreto di trasferimento.

**Oneri condominiali:** non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 86.600,00 (Euro ottantaseimilaseicento/00)

**Offerta minima:** € 64.950,00 (Euro sessantaquattromilanovecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**C/c bancario:** n. 000015376523, Crédit Agricole, IBAN IT62C0623084481000015376523, intestato a "PROC ESEC IMM RGE N 125 2024 TRIB RAGUSA".

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00

**Prezzo di stima: € 86.600,00.**

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

**ORE 17:30**

**LOTTO 2**

Diritti di piena proprietà 1/1 dell'**appartamento** sito in Ragusa (RG), Via Stesicoro n. 22, piano T-2, della superficie di 213,76 mq.

L'immobile è ubicato nella zona a margine Sud-Est del centro urbano della città di Ragusa, al civico 22 della via denominata "Stesicoro" ad angolo con la via Giuseppe Di Vittorio, importante arteria urbana che congiunge la via Archimede più a Nord con la SP n. 25 più a Sud. A circa 100 metri di distanza dall'edificio in oggetto, in direzione Nord, si trova la Piazza Vann'Antò ed a circa 150 metri, più a Sud, sono ubicati vari edifici di particolare interesse pubblico, quali: la Casa Circondariale, il "Palazama", la biblioteca comunale "Giovanni Verga" e numerosi servizi ed attività commerciali. La zona è inoltre ben dotata di numerose aree di parcheggio, sia libere che a pagamento.

Il cespite è ubicato al piano secondo di uno stabile elevato tre piani fuori terra, oltre ammezzato, con tipologia in linea e struttura intelaiata in cemento armato. Al piano terra si trova un locale di servizio che costituisce pertinenza dell'unità principale. L'ingresso principale allo stabile è ubicato al civico n. 22 della suddetta via Stesicoro e l'accesso ai piani è consentito attraverso una scala interna condominiale. Al piano terra, sul lato prospiciente la via Giuseppe Di Vittorio sono presenti delle attività commerciali e un accesso carrabile allo stabile.

Il bene si trova complessivamente in discreto stato di conservazione, tuttavia necessita di una accurata revisione delle dotazioni impiantistiche e alcuni accorgimenti per ripristinare lo stato delle finiture interne al fine di renderlo agibile. Visivamente non si rileva la necessità di eseguire opere che interessino la struttura. Discreto lo stato di conservazione delle finiture esterne che riguardano l'intero involucro edilizio di cui il cespite fa strutturalmente parte.

Il compendio risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa alla Sezione U/A, Foglio 66 p.lla 987 sub. 6, zona cens. 1, Categoria A/10, classe U, consistenza 10 vani, superficie catastale 233 mq, rendita € 2.272,41, piano T-2.

**Situazione urbanistica e catastale.**

Come attestato dall'esperto stimatore *"l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "B1 (zone B sature)" del PRGC vigente della città di Ragusa"*, al riguardo si fa espresso rinvio ai dettagli tecnici riportati nella perizia di stima.

*"Non sussiste corrispondenza catastale. Dai rilievi effettuati e dalla comparazione dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale si riscontrano delle difformità nella distribuzione interna degli ambienti. Sarà possibile regolarizzare la situazione catastale attraverso una rettifica della situazione planimetrica per diversa distribuzione degli spazi interni previa CILA urbanistica per modifiche interne. Le difformità riscontrate non alterano il volume autorizzato e la superficie utile complessiva dell'unità immobiliare, né compromettono la destinazione d'uso e la funzionalità dello stesso.*

*Trattandosi di un bene facente parte di un edificio condominiale è utile citare le parti comuni identificate in catasto nella categoria "bene comune non censibile" al foglio 66 particella 987 sub 7 a cui appartiene certamente il vano scala condominiale. Tuttavia, non essendo possibile reperire l'elaborato planimetrico relativo all'edificio in oggetto non è possibile definire graficamente con precisione lo stato delle cose. Si consiglia pertanto di provvedere alla elaborazione e presentazione dell'elaborato planimetrico che riguarda l'intero stabile.*

*La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.*

*Si elencano di seguito i titoli edilizi rinvenuti presso gli Uffici comunali:*

- *Nulla Osta Edilizio n. 159 del 23.04.1952;*
- *Comunicazione Opere Interne del 06.03.2001;*
- *Autorizzazione Edilizia n. AP/181/2001 del 02.07.2001.*

*Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*

*Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico”.*

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

Infine, ai sensi della Circolare resa congiuntamente dai GG.EE. il 18.11.2021, sono posti a carico dell'aggiudicatario le spese per la redazione dell'A.P.E. con eventuale produzione del libretto di impianto e/o del C.D.U.

**Disponibilità dei beni:** libero.

**Oneri condominiali:** non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 128.950,00 (Euro centoventottomilanovecentocinquanta/00)

**Offerta minima:** € 96.712,50 (Euro novantaseimilasettecentododici/50), pari al 75% del prezzo base.

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

**C/c bancario:** n. 000015376523, Crédit Agricole, IBAN IT62C0623084481000015376523, intestato a “PROC ESEC IMM RGE N 125 2024 TRIB RAGUSA”.

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00

**Prezzo di stima:** € 128.950,00.

**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 alla Professionista Delegata che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica** [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) collegandosi dal proprio Studio Legale, secondo le informazioni rese pubbliche dalla 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 e 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 dalla Professionista Delegata 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 dalla Professionista Delegata;
- ciascun 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;
- la Professionista Delegata è autorizzata 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 dalla Professionista Delegata presso il proprio Studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati alla stessa Delegata o al Custode Giudiziario.

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

**Entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza, quindi entro e non oltre le ore 13:00 del 14 maggio 2025,** le offerte di acquisto dovranno essere formulate telematicamente o anche tramite presentazione della busta cartacea, trattandosi di vendita sincrona mista.

In caso di offerta in busta cartacea, quest'ultima andrà presentata (entro e non oltre il predetto termine del 14.05.2025) presso lo Studio Legale della Professionista Delegata in Modica (RG) Via Risorgimento n. 150.

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 e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio della Professionista Delegata 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, alla Professionista Delegata, 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 il 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. 125/2024 R.G.E.”*, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita

- esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista, si precisa che nella vendita sincrona mista è, altresì, possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

#### **ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto 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 INFORMATIVI 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, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 125/2024 R.G.E. versamento cauzione*", dovrà essere



effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

**L'offerente analogico** che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto tramite un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato alla "Proc. Esecutiva n. 125/2024 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 nella misura indicata.

### **SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA**

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee (le cartacee tutte alle ore 16:30) alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 E ASSEGNAZIONE AL CREDITORE**

In caso di unica offerta:

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

### **DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

In caso di pluralità di offerte, per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**:

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



un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

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

### **IMPORTO MINIMI DEI RILANCI**

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 a 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 la professionista delegata 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 alla Professionista Delegata 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 alla Professionista Delegata.

### **INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI**

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare la Professionista Delegata (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](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.

In merito alla **pubblicità**, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto – giusta ordinanza di nomina e Circolare di adeguamento dell'ordinanza di nomina resa congiuntamente dai GG.EE. il 07.03.2024 - che la pubblicazione dovrà avvenire mediante i seguenti adempimenti:

➤ pubblicazione dell'avviso di vendita telematica e dell'ordinanza di nomina sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1<sup>a</sup> comma, c.p.c., effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

e, quanto alla **pubblicità commerciale**:

➤ affissione di un cartello “VENDESI” presso il portone di ingresso dell'immobile, ove ritenuto opportuno dallo stesso in base alla tipologia di bene;

➤ >> **a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:**

- pubblicazione dell'ordinanza di nomina, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oltre che sull'APP dedicata “Aste Giudiziarie”, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** La Società curerà la contemporanea visualizzazione della vendita anche su [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunaleragusa.it](http://www.tribunaleragusa.it) e [www.corteappellocatania.it](http://www.corteappellocatania.it);

- pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it), **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.** L'annuncio conterrà in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita e il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo per la partecipazione;

- pubblicazione di un annuncio sul periodico quindicinale “Aste Giudiziarie” - Edizione Nazionale, in versione digitale;

- pubblicazione di un annuncio sulla “vetrina immobiliare permanente” presente sul sito “Reteaste.it”;

➤ >> **a cura di Astalegale.net S.p.A.:**

- pubblicazione dell'ordinanza di nomina, dell'avviso di vendita sincrona mista e della relazione di stima dell'esperto, comprensiva di fotografie e planimetrie su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), su [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) oltre che sul newspaper digitale di Astalegale.net ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, **almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.**

➤ Infine, il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

*La C.G. e P.D.*  
*Avv.ta Simona Lo Belle*