

## 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.

Il sottoscritto Avv. Ester Avarello, (VRLSTR80H47F258P; PEC: [ester.avarello@avvragusa.legalmail.it](mailto:ester.avarello@avvragusa.legalmail.it)),

professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 292/2024 R.G.Es.;

Vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Ragusa in data 04.03.2026 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

Verificata la corrispondenza fra i diritti dei debitori indicati nei pignoramenti e quelli risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati;

Visto l'articolo 569 c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno **07.07.2026 alle ore 9:45**, presso il proprio studio in Modica, nella Via Fosso Tantillo n. 12/A, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'Ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al Decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 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 sua parte nella consulenza estimativa in atti.

**Lotto n. 1:** Diritto di proprietà sull'intero immobile costituito da un locale commerciale posto a piano terra con sottostante rimessa, sito nel Comune di Ispica in Via Lazio ed identificato nel N.C.E.U. al foglio 10 p.lla 1383 subalterno 3, cat. C1, consist. 72 mq, rendita 1.491,11 €.

Il locale commerciale avente come identificativo catastale il subalterno 3 si trova al piano terra di una parte di fabbricato avente superiormente altre due elevazioni (sub 7 appartenente al lotto 3). La rimessa sottostante (non oggetto di pignoramento) è indicata catastalmente come sub 2. Il locale è allo stato attuale sede di un'attività commerciale in affitto.

La struttura è in c.a. (travi, pilastri) e solai in latero-cemento mentre per quanto riguarda le finiture presenta

tramezzature interne di mattoni forati rivestiti su entrambe le facce con intonaco a base di gesso, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Per quanto riguarda la distribuzione interna, presenta un locale unico atto ad esposizione e vendita, un servizio igienico e un ufficio. Dal locale tramite una porta interna è possibile accedere al vano scala (sub. 1 bene comune non censibile) che permette di raggiungere il piano inferiore destinato a locale rimessa interrato e superiormente ai piani primo e secondo.

Il locale è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario. Presenta un'altezza interna di ml. 2,80. La rimessa è invece non rifinita e allo stato rustico priva di intonaco e finiture. Il tutto nell'insieme confina con la via Lazio, con la via Dei Platani, con la via Alcantara.

Dal punto di vista urbanistico non è stato riscontrato nessun certificato di agibilità dei locali e il proprietario non è stato in grado di fornire alcuna documentazione o indicazione in merito. Dal confronto con gli atti urbanistici presenti presso il Comune di Ispica, sono state notate le seguenti differenze:

Aperture verso la Via Lazio leggermente differenti in termine di misura rispetto allo stato autorizzato;

Difficoltà interne nella realizzazione delle tramezzature del bagno e antibagno;

Creazione di un vano destinato ad ufficio mediante sfruttamento del piano di calpestio del cavedio con conseguente aumento della superficie calpestabile e di quella volumetrica.

Per tale motivo e per gli altri sopra descritti, occorrerebbe presentare un permesso di costruire presso il Comune di Ispica ed i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale strutturale ammontano a circa euro 10.000,00.

Classe Energetica: - Classe D

Per detto immobile risulta già redatto l'attestato di prestazione energetica.

**Si rimanda alla perizia estimativa in atti per ogni ulteriore informazione.**

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: Il bene identificato è allo stato attuale occupato da affittuario

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 49.000,00 (Euro quarantanovemila/00),

Offerta minima: € 36.800,00,00 (Euro trensaseimilaottocento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 4.900,00 (Euro quattromilanovecento/00), o pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

### **AVVISA**

che il giorno **07.07.2026 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Modica, nella Via Fosso Tantillo n. 12/A, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'Ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al Decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 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.

**Lotto n. 2:** piena proprietà di due unità immobiliari identificati nel N.C.E.U. del Comune di Ispica al foglio 10 p.lla 1383 subalterni: 4, cat. C 3, consist. 43 mq e rendita di 128,80 € e sub 5, cat. A 3, classe 1, 5 vani, rendita catastae di € 309,87, di cui una destinata ad abitazione e l'altra a locale artigianale che si sviluppano su un unico livello: piano terra, sito a Ispica in via Lazio. L'abitazione avente come identificativo catastale il sub. 5 si trova al piano terra di un immobile a più elevazioni (due oltre al piano terra). Tale abitazione ha accesso dalla Via Lazio tramite delle scale appartenenti al sub 6 (bene comune non censibile). Il locale artigianale avente come identificativo catastale il sub 4 si trova al piano terra di un immobile a più elevazioni (due oltre al piano terra). Tale locale ha accesso dalla Via Lazio con cui confina tramite due aperture chiuse con saracinesche metalliche. Il fabbricato su cui sorgono queste unità sono stati edificato in forza di varie concessioni edilizie.

Locale abitazione: Internamente risulta rifinita in tutte le parti e attualmente ad abitazione dalla ditta debitrice. A differenza della planimetria catastale risulta di dimensioni maggiori in quanto i proprietari hanno aumentato la superficie della propria abitazione a svantaggio del locale artigianale adiacente. Presenta struttura in c.a. (pilastri e travi) delimitati superiormente da solette in latero-cemento. Le pareti sono rivestite con intonaco a base gesso. L'unità è dotata di impianto elettrico con presenza di impianti di riscaldamento e idrico/fognario.

Locale artigianale: Internamente risulta rifinito in tutte le parti e attualmente adibito dalla ditta proprietaria a locale rimessa della propria vettura. A differenza della planimetria catastale e di quella presenta agli atti urbanistici risulta di dimensioni ridotte in quanto i proprietari hanno aumentato la superficie della propria abitazione confinante a svantaggio di questo locale e ricavando all'interno dello stesso una serie di gradini per accedere alla propria abitazione dall'interno del locale artigianale. Presenta struttura in c.a. (pilastri e travi) delimitati superiormente da solette in latero- cemento. Le pareti sono rivestite con intonaco a base gesso. L'unità è dotata di impianto elettrico e non sono presenti impianti di riscaldamento o idrico/fognario. L'altezza interna è di ml. 3,70.

Classe Energetica: - Classe D

Per detto immobile risulta già redatto l'attestato di prestazione energetica.

Di tale lotto fa parte anche la condivisione, insieme al Lotto 3, della scala di collegamento (sub 6) che risulta bene comune non censibile.

In merito al lotto 2 non è stata riscontrata nessuna presenza di fine lavori né di certificato di abitabilità durante l'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ispica e risultano le seguenti difformità:

- Realizzazione di una scala con 5 gradini per il collegamento del sub in oggetto con l'adiacente sub 5 di proprietà dei debitori destinato ad abitazione.
- Leggere variazioni di dimensione delle aperture delle due saracinesche confinanti con la Via Lazio;
- Diminuzione della superficie del locale con conseguente aumento della superficie dell'abitazione confinante (sub 5 attualmente di proprietà dei debitori).

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad euro 10.000 considerato, che

occorre presentare una pratica urbanistica per la regolarizzazione delle difformità e successivamente una variazione catastale.

**Si rimanda alla perizia estimativa in atti per ogni ulteriore informazione.**

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 proprietari/debitori

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00),

Offerta minima: € 70.500,00,00 (Euro settantamilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 9.400,00 (Euro novemilaquattrocento/00), o pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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

### **AVVISA**

che il giorno **07.07.2026 alle ore 12:00** presso il proprio studio in Modica, nella Via Fosso

Tantillo n. 12/A, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'Ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al Decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 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.

**Lotto n. 3:** piena proprietà di unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. del Comune di Ispica al foglio 10 p.lla 1383 sub 7 sito nella Via Lazio snc, che si sviluppano su due livelli: piano primo e secondo, sito a Ispica in via Lazio che in parte si trovano allo stato rustico e in parte rifinito (ambiente ricavato ad abitazione

a piano secondo)

Il piano primo, come si evince dalla planimetria, si presenta allo stato rustico, privo di finiture interne e di infissi sia interni che esterni. Tra due parti di differente superficie è posto un'ambiente che originariamente non doveva essere chiuso ma destinato a veranda. La ditta proprietaria l'ha delimitato sia lateralmente che superiormente facendolo diventare di fatto un'estensione con incremento di superficie utile.

La struttura è composta da c.a. (pilastri, travi) con solai in latero cemento e scala di collegamento interna in c.a.

Il piano secondo, presenta due parti destinate a lastrico solare di cui una ampliata in termini di superfici rispetto a quanto previsto negli atti urbanistici. Una parte di questa doveva essere adibita a cavedio per dare luce agli ambienti sottostanti. La ditta proprietaria ha chiuso tale spazio estendendo il solaio in latero cemento e aumentando di fatto la superficie utile di questa terrazza ma anche la volumetria del piano sottostante. Una parte di questo piano secondo, doveva essere destinata a locale di sgombero, la ditta invece, ha ampliato tale superficie e ricavato di fatto uno spazio destinato ad abitazione con aumento di volume oltre che di cambio di destinazione. Anche questa parte va ripristinata perché a parere del CTU non sanabile.

Non è stato riscontrato nessun certificato di agibilità dei locali.

Durante la ricerca agli atti del Comune di Ispica non è stato riscontrato nessun certificato di agibilità dei locali. Dal confronto con gli atti urbanistici presenti presso il Comune di Ispica, sono state notate diverse differenze per le quali si rimanda alla CTU redatta dall'Ing. Giuseppe Garofalo.

Classe Energetica: G (abitazione rifinita a secondo piano)

Per detto immobile risulta già redatto l'attestato di prestazione energetica.

**Si rimanda alla perizia estimativa in atti per ogni ulteriore informazione.**

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 proprietari/debitori

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: € 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00),

Offerta minima: € 66.800,00 (Euro sessantaseimaottocento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 8.900,00 (Euro tottomilanocento/00), o pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A e che il portale del gestore della vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni):
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla

eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 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); 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 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 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 a “Proc. Esecutiva n. 292/2024 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 minorenni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri);

- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

## MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi

informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

## DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, **IBAN IT 73 H 05036 84482 CC0191176444**, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 292/2024 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 a “Proc. Esecutiva n. 292/2024 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 1/4 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 alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella

di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta, e si procederà al loro esame.

#### DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

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

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

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

#### 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 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), 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: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.

- - E-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it). (Astegiudizierie 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.

Ragusa, 02 Aprile 2026

Il professionista delegato