

TRIBUNALE DI RAGUSA
Procedimento n. 49/2025 R.G.E.

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

La sottoscritta avv. Silvia Distefano (c.f. DSTSLV77S43H163T), professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Antonio Pianoforte ex art. 591 bis c.p.c. in data 27.02.2026 nel procedimento **n. 49/2025 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

avvisa

che il giorno **08.07.2026** presso lo studio della stessa in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, 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, in tale data si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti immobili, meglio descritti nella perizia estimativa in atti.

ORE 16:30

LOTTO 1

Diritto di proprietà superficaria immobili ubicati in Ragusa, via Psaumida "Palazzina A" n. 19-21 distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio A/98 part. 350 sub 40 (appartamento A/3, piano sesto, zona censuaria 1, categ. A/3, classe 3, cons. 6,5 vani, R.C. € 503,55) sub. 16 (garage C/6, zona censuaria 1, categ. C/6, classe 4, cons. mq. 13, R.C. € 44,31.

I beni pignorati consistono nella piena proprietà superficaria, derivante da atto pubblico di assegnazione a socio di cooperativa del 19.12.1955, rep. n. 7642, avente ad oggetto gli immobili sopra descritti e segnatamente un appartamento situato al sesto piano e un box auto di pertinenza ubicato al piano terra della "Palazzina A" della cooperativa edilizia "Le Palme", sita in Ragusa, via Psaumida n. 1-21. Il complesso edilizio della cooperativa "Le Palme" è composto da due palazzine. La Palazzina A, in cui si trova il bene in commento, è composta da sette piani fuori terra, oltre al piano terra destinato a rimessa coperta per autoveicoli. Dalla via Psaumida l'accesso pedonale avviene dal civico 19, mentre quello carrabile dal civico 21. L'immobile si trova in una zona residenziale caratterizzata prevalentemente da edifici condominiali, ben servita da esercizi commerciali di prossimità (supermercati e farmacie), e nelle vicinanze di un mercato rionale e di istituti scolastici. L'appartamento ha una superficie lorda di 129,00 mq e una superficie utile abitabile pari a 111,00 mq, con un'altezza interna netta di 2,70 mq. E' dotato di balconi su tre lati, per una superficie complessiva di 26,00 mq.-. Di pertinenza esclusiva dell'appartamento è un box auto al piano terra, avente una superficie di 13,00 mq.-. La superficie commerciale complessiva dell'intera proprietà è pari a 140,00 mq.-. Dal vano scale si accede all'appartamento tramite un portoncino blindato che immette direttamente nel soggiorno di 41,80 mq., all'interno del quale è stato ricavato uno studio di 10,00 mq, delimitato su due lati da una libreria in legno a tutta altezza. Sia il soggiorno che lo studio si affacciano tramite due porte-finestre su un balcone di 13,00 mq.; dal soggiorno si accede direttamente alla cucina/pranzo di 16,00 mq, con adiacente lavanderia di 3,25 mq.-. La cucina/pranzo dispone inoltre di un secondo balcone di 5,50 mq. La zona giorno è completata da un armadio a muro incassato in una nicchia ricavata nella muratura e da un piccolo ripostiglio di 1,30 mq.-. Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte, composta da una prima camera da letto di 9,16 mq, una seconda camera da letto di 12,00 mq con accesso a un balcone di 3,75 mq. e una camera matrimoniale di 18,20 mq., anch'essa dotata di balcone di 3,75 mq.-. Completa la zona notte un bagno di 5,45 mq.-.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato. I tamponamenti esterni sono costituiti da murature a cassa vuota composte da una parete esterna e una interna in mattoni forati, per uno spessore complessivo di 30 cm.-. Le tramezzature interne, anch'esse in mattoni forati, hanno uno spessore di 10 cm.-. I solai sono realizzati in laterocemento. I prospetti dell'edificio presentano un rivestimento con finiture di colore beige e rosa e si trovano in condizioni discrete: una buona parte della superficie mostra macchie grigiastre e annerimenti dovuti all'azione degli agenti atmosferici. L'appartamento è interamente pavimentato con parquet in listelli, ad eccezione della cucina e dei locali di servizio, dove sono presenti piastrelle in gres di vari colori e formati. Le pareti interne sono tinteggiate prevalentemente di bianco ad

accezione di una delle camere da letto, caratterizzata da tinteggiatura gialla. Il bagno e la lavanderia presentano rivestimento ceramico a tutt'altezza con piastrelle in gres. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato bianco con profili a taglio freddo, vetrocamera e avvolgibili in PVC. Gli infissi interni sono, invece, in legno verniciato in tonalità verde/azzurro. L'approvvigionamento idrico è garantito dall'allaccio all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite collegamento alla rete fognaria pubblica. L'impianto termico è alimentato a gas metano, con emissione tramite radiatori in ghisa e caldaia installata all'esterno sul balcone prospiciente il soggiorno. Il perito non ha reperito i libretti d'uso e manutenzione della caldaia e non risultano depositate le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico. L'impianto elettrico, corredato da dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/1990, è stato ritenuto dal perito conforme alle norme tecniche e di sicurezza vigenti al tempo della sua realizzazione, pur non potendosi assicurare la completa conformità alle norme tecniche attualmente in vigore. Le finiture, i rivestimenti e gli infissi dell'intero appartamento risultano in buono stato di conservazione e manutenzione. Il box auto situato al piano terra del medesimo stabile, con accesso carrabile dal civico n. 21, risulta attualmente utilizzato quale deposito di oggetti vari.

Si precisa che:

- gli immobili risultano attualmente concessi in locazione a terzi, in forza di un contratto stipulato in data 19.12.2024 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 20.12.2024 (rep. 118395/20209) che prevede un canone annuo di € 3.600,00, da corrispondere in dodici rate mensili di € 300,00 ciascuna e la durata in quindici anni, con decorrenza dal 19.12.2024 e scadenza 19.12.2039;

- con ordinanza del 27.02.2026 il Giudice dell'Esecuzione ha, tuttavia, ritenuto il predetto contratto di locazione inopponibile, in ragione del canone inferiore di almeno un terzo rispetto a quello medio per immobili aventi caratteristiche e ubicazione analoghe a quelli pignorati (pari a € 450,00 come media determinata dai dati prospettati dal perito);

- in data 20.03.2026 è stato, quindi, stipulato un contratto precario oneroso tra la procedura e la conduttrice, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 09.04.2026 (rep. 1206), nel quale è stato espressamente previsto che il contratto medesimo si risolverà e cesserà ogni suo effetto automaticamente a seguito dell'aggiudicazione definitiva degli immobili.

Il perito ha accertato che gli oneri condominiali risultano regolarmente corrisposti sino alla data del 15.10.2025 e che l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa € 450,00 annui, esclusi i consumi idrici che vengono conteggiati separatamente suddividendo l'importo della fattura in base al consumo rilevato dal contatore.

Situazione urbanistica e catastale: il perito ha accertato che il complesso edilizio della cooperativa "Le Palme", nonché i beni sopra descritti sono stati realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 185/86 del 27.10.1987 e successiva variante del 04.05.1993, entrambe rilasciate dal Comune di Ragusa e che dal confronto tra gli elaborati approvati e lo stato attuale dei luoghi non sono emerse difformità. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla Concessione Edilizia e ai relativi elaborati planimetrici. Pertanto, i beni pignorati risultano urbanisticamente regolari. Gli immobili sono muniti del certificato di abitabilità n. 97/95, rilasciato dal Comune di Ragusa il 12.10.1995 e che gli stessi non risultano gravati da vincoli di natura paesaggistica, idrogeologica, forestale o di altra tipologia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, sesto 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, sempre tenendo conto di quanto accertato dal perito estimatore.

Disponibilità del bene: occupato da terzi giusta contratto che si risolverà automaticamente a seguito dell'aggiudicazione dei beni.

Prezzo base: € 75.650,00 (euro settantacinquemilaseicentocinquanta/00)

Offerta minima: € 56.738,00 (euro cinquantaseimilasettecentotrentotto/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.300,00.

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

ORE 17:15

LOTTO 2

Diritto di proprietà di un monolocale a piano ammezzato di un edificio sito in Ragusa, angolo tra la via Mariannina Coffa e la via Sant'Anna, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio 280, particella 2260 sub 35, zona censuaria 1, categ. C/2, classe 2, cons. 19 mq, R.C. € 52,01.

L'immobile consiste in un magazzino/deposito posto al piano ammezzato di un edificio di fine Ottocento sviluppato su tre livelli complessivi. L'accesso avviene dalla scala di uso condominiale con ingresso dal civico n. 83 di via Sant'Anna, da cui superata la prima rampa si raggiunge direttamente la porta di ingresso del locale. Il locale si compone di un ambiente principale (17,00 mq.) e di un bagno (2,55 mq.), per una superficie complessiva di circa 20,00 mq.-. L'ambiente principale presenta una volta a botte con un'altezza massima di 2,50 m. ed è illuminato da due porte finestre in legno color noce, complete di scuri e vetrocamera affacciate rispettivamente su via Sant'Anna e via Mariannina Coffa. Gli infissi interni sono anch'essi in legno color noce. Il bagno, dotato di sanitari e doccia, è rivestito con piastrelle di ceramica bianca; risulta privo di aperture verso l'esterno e non dispone di aerazione forzata. L'intero locale è tinteggiato con pittura murale bianca ed è pavimentato con piastrelle di pietra pece. L'approvvigionamento idrico è garantito dall'allaccio all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite collegamento alla rete fognaria pubblica. L'impianto termico è costituito da un climatizzatore installato nell'ambiente principale. Allo stato attuale le utenze idriche ed elettriche risultano disattivate; il locale si presenta privo di arredi e suppellettili, ad eccezione di un frigorifero. Non risultano dichiarazioni di conformità degli impianti. Il fabbricato in cui è inserito il locale è realizzato con struttura portante e tamponamenti in muratura. I prospetti presentano un rivestimento con finitura di colore rosso e si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione. Anche le finiture, i rivestimenti e gli infissi del locale risultano complessivamente in buono stato.

Situazione urbanistica e catastale:

Secondo quanto dichiarato dal perito estimatore l'edificio di cui fa parte il locale pignorato è stato realizzato approssimativamente a fine Ottocento. Trattandosi, pertanto, di costruzione antecedente all'1.09.1967 non risulta depositata presso gli archivi storici comunali alcuna documentazione progettuale o titolo abilitativo relativo alla sua edificazione, poiché all'epoca non vigeva l'obbligo di licenza edilizia. Secondo il parere del perito l'immobile può essere ritenuto conforme alla normativa urbanistica-edilizia vigente al tempo della sua realizzazione, in quanto edificato in epoca antecedente all'introduzione dell'obbligo di titolo abilitativo. Il perito ha accertato che il bene non risulta munito del certificato di agibilità e che, dalle ricerche effettuate presso la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Ragusa, è soggetto ai seguenti vincoli:

- vincolo del Piano Paesaggistico - Ambito 7A Centri storici, livello 1 di tutela;
- ampliamento del vincolo del centro cittadino e delle aree contigue, come da Decreto 14/32, pubblicato sulla GURS n. 43/1988.

Disponibilità del bene: occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base: € 7.000,00 (euro settemila/00)

Offerta minima: € 5.250,00 (euro cinquemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 250,00.

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

L'**udienza** per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato presso il proprio studio in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, che gestirà le operazioni di vendita tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it collegandosi dalla predetta sede, 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:

A) 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 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, 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 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 2015; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in 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 deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 con modalità telematiche 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 delle vendite, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara, ovvero in modalità analogica attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato all'esterno della quale saranno annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito.

Soggetti legittimati a presentare l'offerta

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, comma 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 (telematica o cartacea), 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, stato civile, regime patrimoniale). 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 dai 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;
12. nel caso di offerta analogica (cartacea), un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 49/2025 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ove 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 di 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 e della marca da bollo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta o del soggetto che è titolare della 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 informatici 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 eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.-. 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 prima 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 informatici 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 IT27P0326817000052785393690). Tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 49/2025 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 a Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni 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 dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva n. 49/2025 R.G.E.", che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione in caso di offerente telematico e mediante la restituzione dell'assegno circolare in caso di offerente analogico.

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 e bollo nella misura indicata.

Svolgimento e partecipazione all'udienza di vendita

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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 ai creditori

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 di cauzione versata 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 degli artt. 588 e ss. 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.

Importi 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 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 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 (NB 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;
- l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02/800.300.22 – Aste Giudiziarie 0586-20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- email all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarieinlinea);
- email all'indirizzo garaimmobiliare@astelegale.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
avv. Silvia Distefano