

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione Immobiliare n. 73/2021

Giudice dell'esecuzione Dott. A. Pianoforte

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA
A PARTECIPAZIONE MISTA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 e
591 BIS C.P.C.**

Il sottoscritto Avv. Gaetano Alessandrello, C.F. LSSGTM59P03H163P, professionista delegato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. A. Pianoforte, alla vendita dei beni immobili di cui alla procedura in epigrafe giusta ordinanza di delega del 10.02.2022 e successivi provvedimenti di proroga,

AVVISA

che il giorno **20 Agosto 2026, alle ore 17,00**, presso il proprio studio di Ragusa, Via Giordano Bruno n.8, svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista nel rispetto della 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 del seguente bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO N.2 COMPOSTO DA:

piena proprietà dell'appartamento ubicato al terzo piano dell'edificio sito in Vittoria Via L. Marsano n.8, distinto in catasto Urbano del Comune di Vittoria al Foglio di mappa 89 p.lla 922 sub 4, zona 1, vani 10, cat. A02, cl. 1, rendita €. 671,09 e quota di 1/3 del terrazzo e del vano

ubicati al quarto piano del medesimo edificio, distinto in Catasto Urbano del Comune di Vittoria al Foglio di mappa 89 p.lla 922 sub 5, zona 1, mq. 13, cat. C/1, cl. 1, rendita €. 28,20.

PREZZO BASE €. 20.250,00 (Euro Ventimiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima (importo arrotondato) €. 15.190,00 (Euro Quindicimilacentonovanta/00) pari al prezzo base decurtato di $\frac{1}{4}$.

Cauzione di importo corrispondente al 20% del prezzo minimo da offrire, non inferiore pertanto a €. 3.038,00 (Euro Tremilatrentotto/00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 500,00. Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il fabbricato presenta irregolarità urbanistiche sanabili meglio specificate nella relazione di stima.

Il superiore lotto è posto in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima del CTU, Arch. Roberto Cosentino, alla quale si fa espresso rinvio anche per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile. Quanto alle indicazioni della normativa relative alla regolarità urbanistica dell'immobile, 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 all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 e dell'art. 40 comma 6 L. n. 47/1985 e successive integrazioni e modificazioni. 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.

Stato dell'immobile: occupato dal debitore.

Oneri condominiali: nessun onere condominiale.

Presentazione delle offerte cartacee in busta chiusa, in regola con il bollo, sulla quale saranno annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito, **entro le ore 13,00 del giorno 19 Agosto 2026**, presso lo studio del professionista delegato Avv. Gaetano Alessandrello contenente assegno circolare NT pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, intestato alla "proc. esec. imm. n. 73/2021 RGEI".

Trasmissione delle offerte in modalità telematica: - in via alternativa l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo casella pec; b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo pec 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. In tale 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 DPR 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 dovrà essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che essa si intenderà

depositata al momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta potrà essere formulata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalle schede dei lotti in vendita presenti sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it.

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 i seguenti dati:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, con copia di valido documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., fermo restando, in caso di aggiudicazione del bene da parte del coniuge partecipante, l'obbligo 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita

nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'arte 582 cpc; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in cancelleria.

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base minimo indicato nel presente avviso di vendita, ridotto di $\frac{1}{4}$, a pena di esclusione, con l'indicazione del tempo (in ogni caso non superiore a 120 giorni) e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora per l'inizio delle operazioni di vendita;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato sul conto corrente intestato a proc. esec. imm. n. 73/2021 R.G.E.I. Tribunale di Ragusa, **Iban IT84T0326817000052824997470**, per il versamento della cauzione;
- il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);

- nel caso di offerta cartacea, l'assegno circolare NT intestato alla "Proc. Esec. Imm. n.73/2021 R.G.E.I." per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo del prezzo nel termine fissato;
- l'offerente con modalità telematica dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

Modalità e condizioni della vendita.

La deliberazione sull'offerta avviene anche se l'offerente non è presente.

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 la piattaforma www.spazioaste.it, collegandosi dal proprio studio secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

L'Avv. Gaetano Alessandrello dà atto ed avvisa che la validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dagli artt. 571 e seguenti c.p.c., che nel presente avviso debbono intendersi integralmente richiamati.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, nonché al versamento delle somme necessarie per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto e per eventuali altre imposte nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, entro il termine massimo di centoventi giorni dalla aggiudicazione, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve. Circostanza che sarà valutata ai fini della individuazione della offerta migliore. **Il termine di cui sopra non**

è soggetto a sospensione feriale. In caso di inadempimento la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

In ipotesi di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 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 in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di tutto ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile debbono 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 informatico nella compilazione Delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica tramite:

- Lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00;
- Tramite l'apposito help-desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00, ai numeri 02.800.300.22 e 848.780.013 (Gestore Astalegale.net) e 0586.20141 (Gestore Aste Giudiziarie). Indirizzo mail assistenza@astetelematiche.it (Gestore Aste Giudiziarie) e garaimmobiliare@astalegale.net (Gestore Astalegale.net).

Per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi all'Avv. Gaetano Alessandrello, Via Giordano Bruno n.8, 97100 Ragusa, tel. 0932.622455 fax 0932.1856100, mail studiolegalealessandrello@gmail.com.

Ragusa, addì 23.05.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Gaetano Alessandrello