

TRIBUNALE DI RAGUSA

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

La sottoscritta avv. Marialuisa Tidona (c.f. TDNMLS81P42H163T), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. A. Pianoforte ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa e notificata in data 14.10.2025 e ss. nell'ambito del procedimento in epigrafe iscritto al n. 37/2025 R.G.Es.,

avvisa

che il giorno **17.12.2026** alle ore **16:30**, presso lo studio della stessa in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, 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 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO UNICO

Piena proprietà fabbricati e terreni ubicati a Vittoria (RG), c.da Gaspanella, distinto al NCEU del Comune di Vittoria al foglio 98, part.lla 105 sub 1 (categ. F/2), part.lla 644 sub 2 -ex 644 sub 1 (categ. C/2, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 83,51), part.lla 644 sub 3 -ex 644 sub 1 (categ. C/2, classe 2, consistenza 32 mq., rendita 80,98), part.lla 95 (classe 4, superficie 1.840 mq, r.d. 6,18, r.a. 1,90), part.lla 96 (classe 4, superficie 280, R.D. 0,58, R.A. 0,13), part.lla 100 (classe 4, superficie 74 mq, r.d. 0,15, r.a. 0,03), part.lla 277 (classe 5, superficie 990 mq, r.d. 1,79, r.a. 2,81), part.lla 279 (classe 5, superficie 750 mq, r.d. 1,36, r.a. 2,13), part.lla 303 (classe 3, superficie 960 mq, r.d. 2,48, r.a. 1,98), part.lla 304 (classe 3, superficie 6.995 mq, r.d. 18,06, r.a. 14,45), part.lla 305 (classe 3, superficie 160 mq, r.d. 0,41, r.a. 0,33), part.lla 306 (classe 3, superficie 11.450 mq, r.d. 29,57, r.a. 23,65), part.lla 364 (classe 3, superficie 1.750 mq, r.d. 4,52, r.a. 3,62), part.lla 373 (classe 4, superficie 260 mq, r.d. 0,87, r.a. 0,27), part.lla 374 (classe 4, superficie 325 mq, r.d. 1,09, r.a. 0,34), part.lla 390 (classe 5, superficie 305mq, r.d. 0,55, r.a. 0,87), part.lla 645 (classe 4, superficie 23.805 mq, r.d. 49,18, r.a. 11,06).

L'intero lotto è costituito da un fabbricato suddiviso in due subalterni, tre stacchi di terreno vicini ma non contigui e tre particelle isolate (una delle quali è un fabbricato collabente). Al predetto lotto si accede dalla S.P. n. 69 "Gaspanella-Alcerito" e dista circa Km 8+500 dalla periferia di Vittoria. Il fabbricato (foglio 98, part.lla 644/2 e 644/3) ha una superficie coperta di circa mq. 77 ed è inglobato all'interno della particella 645. La particella 644 al catasto terreni ha una superficie di mq. 95. In catasto i due subalterni risultano allibrati come C/2 (magazzini e locali di deposito), in effetti, nel subalterno 2 sono allocati gli impianti per la fertirrigazione, mentre il subalterno 3 appare più come un deposito generico, dotato di spogliatoio e W.C. I due sub sono divisi da una corte scoperta. Lo stato di fatto del sub 2 è lievemente difforme da quello riportato nei disegni tecnici allegati alla richiesta di concessione in sanatoria. Infatti, in tali disegni è presente una tramezzatura simile a quella del sub 3, in realtà non esiste. I fabbricati in muratura hanno caratteristiche costruttive simili: intonaco a cemento grezzo, pavimento in massetto di calcestruzzo, tamponature interne in blocchetti forati, infissi in metallo e copertura in profilati scatolari di acciaio e pannelli coibentati sormontati da una rete elettrosaldata e da un massetto di calcestruzzo alleggerito con polistirolo. Nel sub 2 è presente l'impianto elettrico a servizio del sistema di fertirrigazione, mentre il sub 3 ne risulta privo. Mancano altri tipi di impianti (idrico, fognario, di termoregolazione, ecc). I locali sono in normali condizioni di uso e manutenzione. Il primo stacco è il più importante ed è formato dalle particelle 303,304,305,306 e 645; dall'estratto di mappa all'interno della particella 306 risulterebbe ricadere il mappale 320, un ente urbano esteso mq. 350 che, tuttavia, non esiste da tempo sui luoghi né è stato oggetto di pignoramento, pertanto, la superficie di questa particella non è stata presa in considerazione da perito per la stima del lotto e l'estensione complessiva del primo stacco ammonta ad mq. 43.370. Il bene in commento si presenta sistemato a gradoni pianeggianti e digradanti verso

la strada provinciale con un'altitudine variabile da circa m. 129 s.l.m. fino a circa m. 119 s.l.m. E' di medio impasto tendente allo sciolto e appare di buona fertilità. È prevalentemente investito a serre con strutture portanti in metallo e coperto in film plastico flessibile. Si tratta di 5 blocchi di serre aventi tutte le stesse caratteristiche costruttive: larghezza campata di ml. 8,00, distanza fra gli archi portanti m. 2,50, altezza al colmo ml. 5,80 che si riduce a ml. 4,80 in un modulo del blocco n. 3 la cui campata è di ml. 4,00. La loro superficie si attesta, quindi, intorno ai mq. 14.830. Meno che ordinarie le dotazioni tecnologiche che, oltre agli arrotolatori manuali dei teli in plastica, contano dell'impianto di fertirrigazione e di quello di raccolta delle acque piovane e della relativa canalizzazione intubata e sotterrata che convoglia l'acqua piovana nel capiente laghetto. Tale manufatto ha una superficie di mq. 1.800 e una cubatura stimata di circa mc. 3.000. E' realizzato con le consuete tecniche costruttive: tessuto non tessuto sulla superficie e sottostante telo EPDM (gomma sintetica vulcanizzata in etilene-propilenediene). L'acqua piovana che raccoglie viene poi pompata fino ad una vasca di raccolta dal diametro di ml. 8,00, profonda m. 3,00 e capace di circa mc. 150, ubicata a monte vicino ai fabbricati e, dopo essere stata miscelata nel vicino casotto con il fertilizzante, è utilizzata per la fertirrigazione delle serre. Entrambi i manufatti si presentano in buone condizioni di uso e manutenzione, ma il laghetto è privo di alcuni presidi per garantirne la sicurezza; il perito per la messa in sicurezza ha stimato costi di circa € 3.000,00. Oltre alle serre sopra descritte nel primo stacco sono presenti tre aree prive di serre: la prima è collocata fra il blocco n. 1 e il laghetto ed ha una superficie netta di circa mq. 2.600; la seconda è ubicata alle spalle dei fabbricati nella parte più a monte del cespite che si descrive; la terza zona è incuneata fra terre non pignorate e sudest del blocco n. 5. Quest'ultima area si presenta incolta e non immediatamente coltivabile ed è di circa mq. 3.200. La rimanente superficie va ascritta alla viabilità a servizio delle serre e ad altre aree e tare. Sulla particella 303, secondo le ricerche effettuate dal perito presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, dovrebbe essere presente un pozzo scavato già denunciato il 18.05.1966, prot. n. 4525, con una profondità di ml. 27,00, una larghezza di ml. 3,00 nella parte superiore e di ml. 6,00 alla base, la portata dichiarata è di lt. 15/sec. Il secondo stacco è costituito dalle particelle 95 e 277 della superficie complessiva di mq. 2.830, pressoché pianeggiante, ha un'altitudine media da circa m. 126 s.l.m. E' di medio impasto tendente al compatto e appare di scarsa fertilità per il prolungato stato di abbandono, è un incolto produttivo punteggiato da olivi inselvaticiti e non in produzione. La classificazione catastale (seminativo) non corrisponde allo stato di fatto (incolto). Il terzo stacco è formato dalle particelle 96,279,373,374, e 390 ed è esteso mq. 1.920. E' pressoché pianeggiante, ha un'altitudine media da circa m. 130 s.l.m.-. E' di medio impasto tendente al compatto e appare di scarsa fertilità per il prolungato stato di abbandono. E' un incolto produttivo, inoltre, una porzione rilevante (circa mq. 170) della particella 390 ricade in effetti nel sedime della strada regionale: pertanto, la superficie netta che verrà considerata ai fini della stima si riduce a mq. 1.750. L'intero stacco non è coltivabile senza prima intervenire con considerevoli lavori di messa a coltura. La classificazione catastale (seminativo) non corrisponde allo stato di fatto (incolto). Oltre ai tre stacchi sopra descritti all'interno del compendio pignorato ci sono tre particelle isolate. La particella 364, rimasta staccata dal corpo principale verosimilmente a seguito della rettifica del tracciato della provinciale, ha una superficie di mq. 1.750. La classificazione catastale (seminativo) non corrisponde allo stato di fatto (incolto). La particella 100, di appena mq. 74, ha caratteristiche agro-pedologiche simili a quelle del terzo stacco, abbandonata da tempo può ritenersi un incolto produttivo e, pertanto, la classificazione catastale (seminativo) non corrisponde a quella rilevata. Infine, la particella 105/1 di mq. 26 è costituita da un fabbricato quasi del tutto diruto correttamente censito in catasto quale F/2 (fabbricato collabente) verosimilmente costruito in data antecedente al 1° settembre 1967. In base alle ricerche effettuate dal perito nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria l'immobile in commento è ricompreso nella zona "Zona E – zona prevalentemente destinata agli usi agricoli". Il lotto non è interessato, infine, dal vincolo ENAC ai fini della salvaguardia delle operazioni di volo

dell'aeroporto di Comiso.

Situazione urbanistica e catastale

Secondo quanto accertato dal perito estimatore i fabbricati di cui alle particelle 644/2 e 644/3 del foglio 98 sono attualmente abusivi. Tuttavia, già nel 2019 è stata presentata richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 16/2016 acquisita al protocollo del Comune di Vittoria, Direzione Territorio e Patrimonio, U.O. Edilizia Privata, con il n. 35308 del 23.08.2019 ed inclusa nella pratica n. 486. In base alle informazioni assunte dal perito presso l'U.O. "Edilizia Privata", la pratica è in corso di definizione e, quanto prima, dovrebbe concludersi con il rilascio della concessione in sanatoria. La classificazione catastale delle particelle dei terreni non corrisponde al loro stato di fatto rilevato. Per la regolarizzazione si prevede un costo, per oneri catastali e spese tecnico-professionali, di circa € 2.500,00.

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.

Disponibilità dei beni: occupato dal debitore.

Prezzo base: € 225.000,00 (euro duecentoventicinque/00).

Offerta minima: € 169.000,00 (euro centosessantanovemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara 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 lo studio dello stesso in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, che gestirà le operazioni di vendita tramite la piattaforma www.astetelematiche.it collegandosi dal predetto 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**:

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.

B) 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.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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.

E) 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.

F) 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 inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaprp.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 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 a "Proc. Esecutiva n. 37/2025 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 (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nell'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 esempio, 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 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 IT38J0326817000052865879780). Tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 37/2025 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, presso lo studio del professionista delegato in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, 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. 37/2025 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 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.

Attuazione/esecuzione dell'ingiunzione di liberazione

È onere dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 c.p.c. specificare per iscritto (dichiarandolo a verbale o formulando apposita istanza indirizzata al professionista delegato) già in sede di aggiudicazione e, comunque, entro il termine previsto per il saldo prezzo se l'ingiunzione di liberazione, che sarà contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà essere attuata dal custode.

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: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- email all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarieinlinea);
- email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

Inoltre, presso il Tribunale di Ragusa sarà possibile 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. Marialuisa Tidona