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.

TERZO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Giovanni Sozzi (SZZGNN72E24C351W), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Pianoforte Antonio ex art.591 bis c.p.c. in data 09.02.2026 nel procedimento esecutivo n**.167/2025 R.G.E.**, a norma dell'art.490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 GENNAIO 2027** alle ore 09:30 presso il proprio studio sito a Ragusa in via Sant'Anna n.90, oltre che, in contemporanea, sul portale del gestore della vendita Astalegale.net S.p.A., svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione singola unifamiliare, con sottostante garage ed area esterna pertinenziale, sita a Comiso (RG) con ingresso autonomo dalla via Palmiro Togliatti n.10 (C.da Mastrella), riportata rispettivamente:

- **N.C.E.U. del Comune di Comiso al Foglio 10, Particella 524/2, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 7, Rendita €.451,90**
- **N.C.E.U. del Comune di Comiso al Foglio 10, Particella 524/1, Cat. C/6, Cl. 1, Mq. 70, Rendita €.108,46**
- **N.C.T. del Comune di Comiso al Foglio 10, Particella 524, Ente Urbano, Mq. 537**

Situazione urbanistica e catastale:

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare in questione è composta da un appartamento, dalla sottostante autorimessa (garage) e dall'area esterna di pertinenza, tutti con unico accesso da via Palmiro Togliatti n.10 (C.da Mastrella) a Comiso (RG), ed il compendio edilizio si configura come un'abitazione singola unifamiliare. I beni in oggetto sono ubicati in una zona periferica della città, caratterizzata da un'edilizia abitativa di discreto pregio con fabbricati in genere unifamiliari a una-due elevazioni, circondati da aree adibite a parcheggio pertinenziale e a verde, in gran parte incolto.

L'appartamento, esteso complessivamente circa 152 mq, è ubicato a piano terra ed è accessibile sia dall'area esterna di pertinenza e sia dal sottostante garage, ed è composto da un lato dalla cucina/sala da pranzo ed ampio soggiorno, entrambi comunicanti con la veranda esterna del prospetto principale, e dall'altro, tramite un corridoio che ha inizio con due gradini, da un ripostiglio e un doppio-servizio/lavanderia, da un bagno e tre camere da letto, di cui una dotata di un balconcino e, in fondo al corridoio, si trova un altro disimpegno che conduce, tramite delle scale interne, al sottostante garage. Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono dotati di aperture verso l'esterno (finestre e portefinestre) con infissi interni in vetrocamera e persiane esterne a doghe regolabili in alluminio di colore scuro. I pavimenti sono in ceramica di vario formato e colore, le pareti e i soffitti rifiniti a gesso di varie tinte (prevalentemente bianco).

L'appartamento è dotato dei comuni impianti civili (elettrico luce e prese, TV e telefono, idrico e fognario, di riscaldamento a gas metano e termosifoni), ma l'impianto di riscaldamento non è funzionante per la rottura della caldaia, e funziona solo una pompa di calore a parete all'interno della sala da pranzo, invece gli altri impianti sono regolarmente funzionanti e privi di difetti visibili.

Il garage è ubicato al piano sottostante l'appartamento, ed è accessibile sia dal vano scala interno, e sia dall'area di pertinenza esterna tramite una piccola rampa e un portone metallico ad apertura manuale. Tale ambiente, esteso circa 80 mq, non è pavimentato, è privo di punti d'acqua ed è illuminato a neon.

L'area esterna di pertinenza, estesa complessivamente circa 288 mq, è costituita da: una veranda pavimentata di circa 47 mq sul prospetto principale (sotto una parte della quale è ubicata una cisterna), da una piccola zona a verde di circa 9 mq lungo il prospetto anteriore e laterale, e da un'area scoperta non pavimentata che circonda su tre lati il fabbricato, destinata all'accesso pedonale all'appartamento ed al transito delle auto verso il garage. Lungo tutto il prospetto laterale è presente un'aiuola larga circa 50 cm.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato agli inizi degli anni '80 senza alcun titolo edilizio e successivamente sanato in forza della Concessione Edilizia n.4861 del 21/02/1992, rilasciata ai sensi della Legge n.47/1985 e della L.R. n.37/1985 dal Comune di Comiso, anche in forza del Certificato di Idoneità Statica a firma dell'Arch. Giuseppe Inghilterra depositato al Genio Civile di Ragusa in data 11/11/1989 n.3474.
Non è invece presente alcun certificato finale di agibilità e abitabilità, ed il costo per l'emissione della predetta certificazione è stato indicato nella perizia di stima dell'Ing. Brogna Luciano in 2.500,00 euro, il cui onere è stato detratto dal prezzo a base d'asta dell'immobile.
Il C.T.U. ha riscontrato la perfetta aderenza e regolarità edilizia del fabbricato, fatta salva l'osservazione sopra riportata.
Il fabbricato è privo di Attestazione della Prestazione Energetica, ed il costo per la redazione dell'A.P.E. necessario per l'emanazione del decreto di trasferimento è stato indicato nella perizia di stima dell'Ing. Brogna Luciano in 350,00 euro, il cui onere è stato detratto dal prezzo a base d'asta dell'immobile.

REGOLARITÀ CATASTALE

E' stato riscontrato che l'identificazione catastale dei beni in oggetto e i dati di classamento (categoria, classe e consistenza) risultano corretti, salvo l'indicazione della vecchia denominazione toponomastica (C.da Mastrella piuttosto che via Palmiro Togliatti n.10).
L'area censita in catasto terreni al foglio 10 p.lla 524 di mq.537 è classificata come "*ente urbano*" perché interamente pavimentata e destinata a veranda, a verde con delle piccole aiuole ed a parcheggio auto pertinenziale dell'appartamento, e, pertanto, essa andrebbe inserita nella planimetria relativa all'appartamento, con aggiornamento della rendita, ed il costo di tale operazione di regolarizzazione è stato indicato nella perizia di stima dell'Ing. Brogna Luciano in 500,00 euro, il cui onere è stato detratto dal prezzo a base d'asta dell'immobile.
Si sottolinea che la reale estensione dell'intero lotto è molto inferiore a quanto indicato in catasto terreni, poiché parte del lotto originario è stato destinato alla realizzazione dell'antistante via Palmiro Togliatti.
Il C.T.U. ha riscontrato l'assenza di difformità visibili tra lo stato del fabbricato e le planimetrie catastali, fatte salve le osservazioni sopra riportate.

Si rimanda, comunque, all'elaborato peritale dell'Ing. Brogna Luciano per la migliore e completa descrizione dello stato dell'unità immobiliare posta in vendita, nonché per i costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali che sono state riscontrate.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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 dal debitore*
Oneri condominiali: *non ve ne sono*
Prezzo base: €.84.753,00 (Euro ottantaquattromilasettecentocinquantatre/00)
Offerta minima: €.63.564,75 (Euro sessantatremilacinquecentosessantaquattro/75), pari al 75% del prezzo base d'asta
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo di gara: €.1.500,00 (Euro millecinquecento/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** www.spazioaste.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 espressamente nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto nella relazione del 09/01/2026 (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 vizio 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 a ¼ 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), e 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, 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, sito a Ragusa (RG) in via Sant'Anna n.90, 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 (attualmente pari ad €.16,00);
10. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. Nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "***Proc. Esec. Imm. R.G.E. N.167/2025***" 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 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 usufruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto 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 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN: IT 52 X 05036 17000 CC0001006793), tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "***Proc. Esec. Imm. R.G.E. N.167/2025 versamento cauzione LOTTO 1***", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "***Proc. Esec. Imm. R.G.E. N.167/2025***" che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE
Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione 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 sito 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 dalla 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, ed in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, A PENA DI DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE, dichiarazione scritta dello stesso aggiudicatario con assunzione di responsabilità civile e penale di quanto in essa dichiarato in ordine alle informazioni prescritte dall'art.22 del D.L. n.231/2007 (Legge Antiriciclaggio).-

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 09:00 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, ai seguenti contatti:
  - Aste Giudiziarie 0586.20141 – e-mail assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarie Inlinea)
  - Astalegale.net 848.780.013 - 02 800.300.22 – e-mail 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 lì 26.11.2026

il professionista delegato
Avv. Giovanni Sozzi

SOZZI
GIOVANNI
26.11.2026
10:40:40
GMT+01:00