

TRIBUNALE DI RAGUSA**Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare n. 57/2023 R.G. Es. Imm.

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi degli

artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

(TERZO ESPERIMENTO)

La sottoscritta, Avv. Ivana Di Pietro del Foro di Ragusa, C.F. DPTVNI81S41M088F, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Antonio Pianoforte, *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 20.10.2025 nel procedimento esecutivo **n. 57/2023 R.E.I. del Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 1 ottobre 2026, alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Ragusa, via Archimede n. 80 (tel. 0932/653956), 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 e nella successiva revisione della stessa a seguito di intervenuto incendio.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA**LOTTO UNICO**

- 1/1 P.P. di una abitazione, sita nel Comune di Ragusa (RG), CAP 97100, in Via Generale Scrofani n. 172. Il fabbricato è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa alla **Sezione A Foglio 277, Particella 6784 sub 2 e sub 3** (ex Sez. A, Foglio 268, particella 976 sub 2 e sub 3), Cat. A/5, vani 2,5 il sub 2 e vani 3,5 il sub 3, piano 1-2-3, classe 4.

L'immobile oggetto di vendita è identificabile in un'abitazione unifamiliare ricadente all'interno dell'attuale perimetro del centro storico del Comune di Ragusa. Il fabbricato, sito in via Generale Scrofani n° 172, è stato costruito prima del 01/09/1967 ed occupa un suolo di forma rettangolare, di un isolato del centro storico di Ragusa superiore, chiuso su tre lati da altre costruzioni; l'unico fronte libero da cui avviene l'areazione e l'illuminazione degli ambienti e su cui si trova l'unico accesso all'abitazione è quello prospiciente la via Generale Scrofani. Il fabbricato presenta al piano terra il vano d'ingresso al corpo scala della casa che si articola tra il primo, il secondo ed il terzo piano; al primo piano si trova la zona giorno costituita da soggiorno/pranzo e cucina, oltre ad un servizio igienico; al secondo piano si trova la zona notte costituita da due camere da letto, un servizio igienico ed una piccola lavanderia; al terzo piano si trova un ambiente ripostiglio ed un locale sgombero sottotetto.

L'immobile, costituito quindi da quattro elevazioni fuori terra, ha la struttura portante in muratura di blocchi di pietra e la copertura a tetto con travi di legno e coppi, tipici della tradizione locale. L'ingresso al piano terra dell'abitazione si presenta con un corridoio largo circa un metro ed in fondo ad esso si articola il vano scala che serve tutti i livelli della casa. La copertura del vano scala è costituita da una struttura in ferro e vetro che permette una illuminazione zenitale

dell'ambiente. Sul piccolo pianerottolo di arrivo al primo piano del fabbricato si trova la porta di accesso alla zona giorno della casa, costituita da un unico ambiente soggiorno pranzo e da una cucina; questi locali sono areati ed illuminati da due aperture che immettono in un balcone prospiciente la via Generale Scrofani, invece un piccolo bagno di piano riceve l'illuminazione dal vano scala. L'accesso alla zona notte della casa avviene sempre dal piccolo pianerottolo di approdo alla seconda elevazione del fabbricato, dove la presenza di un disimpegno separa le due camere da letto; una camera è illuminata da una piccola finestra sul vano scala, l'altra, più grande, da una apertura che immette sul balcone in via Generale Scrofani. Questa camera da letto presenta due piccoli ambienti, uno funge da ripostiglio lavanderia, l'altro da bagno in camera che riceve aria e luce naturale da una apertura sul balcone. Come per gli altri piani, il pianerottolo di arrivo alla terza elevazione del fabbricato consente l'accesso ad un vano adibito a ripostiglio che riceve illuminazione dal vano scala; da questo ambiente si accede alla parte più bassa del sottotetto adibita a locale sgombero.

L'abitazione, articolata su tre elevazioni, ad esclusione del vano scala, copre una superficie interna netta calpestabile di circa mq. 88,50; invece la superficie coperta lorda, articolata sempre sulle tre elevazioni e ad esclusione del vano scala, è di circa mq. 111,30. Il vano scala copre complessivamente per i quattro livelli una superficie lorda di circa mq. 33,10; il locale sgombero sottotetto copre una superficie lorda di circa mq. 13,10; i due balconi prospicienti la via Generale Scrofani hanno una superficie complessiva di circa mq. 10,00. L'altezza interna del primo e del secondo piano della casa è di circa ml. 3,00; quella del locale ripostiglio al piano sottotetto ha altezza media interna di circa ml. 2,60.

La casa non presenta finiture di pregio ma di tipo popolare, le pavimentazioni sono realizzate con doghe in laminato tipo finto parquet, invece in cucina e nei bagni sono presenti piastrelle di ceramica o gres, anche i rivestimenti dei bagni sono realizzati con mattoni di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono internamente in alluminio con vetro camera e all'esterno presentano persiane in alluminio. Il tetto a vista nel piano sottotetto non è rifinito e necessiterebbe una manutenzione straordinaria di revisione, con sostituzione di alcune travi e del tavolato ammalorati, nonché di revisione del manto di copertura.

Per il riscaldamento del primo piano è presente un camino a legna, al secondo piano il riscaldamento avviene tramite l'irraggiamento emesso dalla canna fumaria del camino non protetta e coibentata. Il fabbricato è servito da rete elettrica idrica e fognaria; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico.

L'immobile presenta barriere architettoniche costituite dallo sviluppo in piani del fabbricato, non ha caratteristiche architettoniche rilevanti e valore storico se non per la tipologia costruttiva tipica delle case a più livelli del centro storico.

A seguito di un incendio divampato nella zona notte sita al secondo piano dell'immobile, presumibilmente a causa di un cattivo funzionamento dell'impianto elettrico, il pavimento in laminato e il controsoffitto della camera da letto matrimoniale sono stati danneggiati. Tutte le pareti, i soffitti e le porte degli ambienti del secondo piano sono stati fortemente anneriti dal fumo oltre che danneggiati, come anche gli infissi, con lesioni dei vetri e deterioramento delle guarnizioni. Gli altri ambienti della casa non hanno subito particolari danneggiamenti dall'incendio se non evidenti annerimenti, a causa del fumo, delle superfici verticali e dei soffitti. A seguito dell'incendio, l'impianto elettrico della

ASTE GIUDIZIARIE®

casa è risultato danneggiato e non funzionante. Da quanto verificato in sede di sopralluogo dall'Esperto nominato dal Tribunale, l'incendio non ha provocato danni strutturali all'edificio che, però, risulta allo stato inabitabile. Dette conclusioni sono state altresì confermate da altro Perito, pure nominato dal Tribunale per la formulazione di un parere definitivo sull'evidenza di stati di degrado strutturale, il quale ha così concluso: *"...la muratura delle pareti della camera da letto matrimoniale non presenta segni di danneggiamento o di degrado per effetto dell'incendio o delle infiltrazioni provenienti dal piano soprastante. In seguito alla rimozione dei pannelli isolanti che non consentivano di esaminare il soffitto della camera da letto è stato possibile riscontrare che nemmeno nel solaio tra il secondo piano e il sottotetto si è riscontrato un decadimento delle preesistenti prestazioni strutturali. Per quanto riguarda il tetto dell'edificio, non potendone ripristinare la tenuta all'acqua se non con spese consistenti, si è provveduto a puntellare le travi a rischio di crollo."*

ASTE GIUDIZIARIE®

Come rilevato dall'Esperto, i danni riscontrati ed i successivi interventi da mettere in atto per rendere l'appartamento nuovamente abitabile sono localizzati nel controsoffitto della camera da letto matrimoniale; nell'infisso esterno in alluminio della medesima camera che presenta i vetri rotti e le guarnizioni deteriorate e che necessita di essere sostituito; nelle porte interne del secondo piano, rovinate dalle fiamme e che necessitano di essere sostituite; nel pavimento in laminato, sovrapposto ad un originario pavimento in marmette di cemento, che risulta non più recuperabile e quindi necessita di essere dismesso e nel ripristino del tetto dell'edificio. Le ulteriori operazioni necessarie a ripristinare le finiture sui vari livelli di tutto l'immobile consistono, invece, nella asportazione dei fumi depositati

sulle porte, sulle pareti e sui soffitti interni, la sanificazione di tutti gli ambienti ed infine nella tinteggiatura degli stessi. L'impianto elettrico ammalorato e non funzionante di tutta la casa necessita di una revisione e rifunionalizzazione.

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene oggetto di vendita è costituito da una abitazione unifamiliare su più livelli, censito al Catasto Fabbricati di Ragusa, al Foglio 277, Particella 6784, Sub 2, Categoria A/5 per quanto concerne il piano terra ed il primo piano, ed al Foglio 277, Particella 6784, Sub 3, Categoria A/5 per quanto concerne il secondo piano ed il piano sottotetto. Come rilevato dall'Esperto in sede di sopralluogo, la planimetria catastale presenta qualche lieve difformità distributiva interna degli ambienti rispetto a quella del fabbricato.

L'immobile risulta legittimato da una dichiarazione sull'edificazione del fabbricato avvenuta anteriormente al primo settembre 1967, effettuata dalla parte venditrice nell'atto di compravendita del fabbricato del 27/04/2006. Da ulteriori ricerche presso gli archivi del Comune di Ragusa superiore per gli anni che comprendono il 2006 e fino al 2012 e presso gli archivi del Comune di Ragusa Ibla per gli anni che comprendono il 2013 e fino alla data del 07/11/2023, non risultano interventi dichiarati sul fabbricato di via Generale Scrofani n° 172, né tantomeno risultano richieste di eventuali interventi sullo stesso. Dall'esito delle ricerche effettuate sul fabbricato da parte dell'Esperto, non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi. Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dai raffronti con le planimetrie catastali, l'Esperto ha riscontrato qualche lieve difformità distributiva interna degli ambienti, concludendo che le relative opere siano state probabilmente realizzate in assenza di titolo edilizio. La regolarizzazione dell'organismo

architettonico da poter attuare consiste pertanto nell'ufficializzare l'attuale distribuzione planimetrica interna, sia al Comune che al Catasto. Questo processo comporta la redazione di una pratica urbanistica da presentare al Comune di Ragusa con il pagamento di una sanzione amministrativa e, successivamente, di altra pratica presso il Catasto per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Per il fabbricato oggetto della presente vendita sarà necessario predisporre l'APE prima dell'effettivo trasferimento di proprietà. I costi di redazione dell'APE e dell'eventuale libretto di impianto sono stati stimati dall'Esperto in circa € 500,00 oltre cassa ed iva di legge.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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: L'immobile risulta inabitato ma nella disponibilità del proprietario/esecutato.

Oneri condominiali: non sono dovuti oneri condominiali.

Prezzo base: € 32.512,50 (Euro trentadue milacinquecentododici/50).

Offerta minima: € 24.384,38 (Euro ventiquattromilatrecentottantaquattro/38), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: la cauzione da versare dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

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

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 alla 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, c.p.c.;

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

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;

- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Entro le **ore 13.00 del giorno precedente** a quello fissato per l'udienza di vendita 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 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

ASTE GIUDIZIARIE®

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 minorenni, 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);

- ASTE GIUDIZIARIE®
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;
- ASTE GIUDIZIARIE®

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. Esecutiva n. 57/2023 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);

13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

15. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione 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 al soggetto che è titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli

avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, IBAN IT 95 S 05036 17000 CC0001006491, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 57/2023 R.G.E. versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Proc. Esecutiva n. 57/2023 R.G.E.”, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto (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 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 PIU' 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 VOLONTA' 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.

IMPORTI MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE

FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite:

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.
- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02 800.300.22, Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarie Inlinea).
- E-mail all'indirizzo 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.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'integrale avviso di vendita oltre alla relazione di stima i quali sono consultabili presso lo studio del professionista delegato, nei giorni feriali, ore ufficio, previo appuntamento, o sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.catania.it; www.corteappellocatania.it; www.astalegale.net; www.astemobili.it; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it; www.immobiliare.it

Ragusa, 07.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ivana Di Pietro