

TRIBUNALE DI RAGUSA  
sezione esecuzioni immobiliari  
**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA DI IMMOBILE**  
**con modalità telematica sincrona a partecipazione mista**  
(artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

**Ragusa, 17 Aprile 2024**

**RIEPILOGO**

Esecuzione immobiliare	n. 94/2021 REI Tribunale di Ragusa
Giudice della esecuzione	dott. Carlo Di Cataldo
Delegato alla vendita	Avv. Lino Raniolo
tipo di immobile	fabbricato per uso abitativo su due piani con garage a piano terra
modalità di vendita	Sincrona a partecipazione mista senza incanto prefissato
Diritto in vendita	Piena proprietà
Immobile sito in	Comune di Ragusa (RG)
indirizzo	via Benedetto Croce nn. 30-32
esperimento di vendita	terzo
prezzo di stima	€ 71.002,50
<b>prezzo base di vendita</b>	€ 39,938,91
<b>offerta minima ammissibile</b>	€ 29.954,18
<b>termine per presentare le offerte</b>	<b>8 Luglio 2024 ore 13.00</b>
<b>data di vendita</b>	<b>9 Luglio 2024 ore 16.00</b>
cauzione	Non inferiore al 10% dell'offerta
rilancio d'asta	Non inferiore a € 1.300,00
luogo di deposito delle offerte	studio avv. Lino Raniolo in Ragusa, Via Ecce Homo n. 167
luogo di vendita	studio avv. Lino Raniolo in Ragusa, Via Ecce Homo n. 167
recapito telefonico del delegato	330 79 49 86
e-mail del delegato	avv.linoraniolo@virgilio.it

Io sottoscritto, Avv. Lino Raniolo, c.f. RNLLNI58P03H163L, qual delegato alla vendita dal Tribunale di Ragusa ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 21/9/2023, nel procedimento esecutivo in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.; ai sensi degli artt. 490, 569, 570 e 591 bis c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32,

**AVVISO CHE PROCEDERO' ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**  
in modalità SINCRONA MISTA senza incanto

del

**LOTTO UNICO**

**costituito da piena proprietà del fabbricato destinato a civile abitazione e garage, sito in Ragusa, Via Benedetto Croce nn. 30-32, censito al catasto fabbricati di Ragusa al foglio 64 sezione urbana A**

Mapp.	sub	piano	Cat.	Cl.	Mq netti	Destinazione	Rendita
522	1	Terra	C1	6	41,47	Garage	€ 959,53
522	2	1°	A5	3	41,65	App.to	€ 113,10

						<b>Vani 3</b>	
<b>522</b>	<b>3</b>	<b>2°</b>	<b>A5</b>	<b>3</b>	<b>41,65</b>	<b>App.to Vani 3</b>	<b>€ 113,10</b>

Così specificamente descritto:

**GARAGE – Via B. Croce, n. 30, piano terra**

Costituito da due vani comunicanti e un servizio di ridotte dimensioni prospettante su un cavedio interno. Ha un accesso indipendente e di due porte interne, attualmente chiuse, di collegamento con il vano scala della palazzina. Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) impossibilità a determinare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi con la pianta catastale in quanto, al NCEU, non risulta presentata agli atti alcuna planimetria;
- 2) incongruenza tra la categoria catastale di classamento dell'immobile e la sua destinazione urbanistica. Infatti, mentre catastalmente il bene risulta censito come negozio/bottega, urbanisticamente dovrebbe risultare destinato a rimessa;
- 3) non corrispondenza tra gli intestati e i titolari reali;
- 4) incoerenza tra i dati identificativi dell'immobile e la mappa catastale. Difatti - sebbene il bene risulti censito in catasto al foglio 64 del comune di Ragusa/sez. A, particella 522 - la mappa dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al 2022 e di cui si produce copia) individua con tale mappale un altro edificio. Con riferimento ai punti 1), 2) e 3), si dovrà procedere - mediante DOCFA - ad un accatastamento per inserire nel sistema informatico la planimetria dell'unità immobiliare e a voltura e variazione catastale, i cui costi sono da detrarre dal valore di stima finale; quanto al punto 3), invece, allo stato non è possibile stabilire gli esatti oneri di regolarizzazione in quanto occorrerà prima stabilire la tipologia di errore che ha portato a tale. L'immobile ha un cavedio interno in comune con le altre unità.

**APPARTAMENTO – Via B. Croce, n. 32, piano 1**

Costituito da una zona soggiorno-pranzo con annessi piano cottura e locale di servizio prospettanti sul cavedio interno, una cameretta e una camera matrimoniale munita di balconcino.

Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) non corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale;
- 2) incoerenza tra i dati identificativi dell'immobile e la mappa catastale. Difatti - sebbene il bene risulti censito in catasto al foglio 64 del comune di Ragusa/sez. A, particella 522 - la mappa dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al 2022 e di cui si produce copia) individua con tale mappale un altro edificio.

Con riferimento al punto 1), si dovrà procedere - mediante DOCFA - a una variazione catastale, i cui costi sono da detrarre dal valore di stima finale; quanto al punto 2), invece, allo stato non è possibile stabilire gli esatti oneri di regolarizzazione in quanto occorrerà prima stabilire la tipologia di errore che ha portato a tale discordanza. L'immobile ha in comune con le altre unità un cavedio interno, oltre all'ingresso del piano terra e il corpo scala.

**APPARTAMENTO - via Benedetto Croce, n. 32, piano 2**

Costituito da una zona soggiorno-pranzo con annessi piano cottura e locale di servizio prospettanti sul cavedio interno, una cameretta e una camera matrimoniale munita di balconcino.

Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) non corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale;
- 2) non corrispondenza con i titolari reali;



L'offerta può essere formulata da un avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In caso di aggiudicazione ed entro i successivi tre giorni, il professionista dovrà indicare la persona in luogo della quale ha formulato l'offerta e ne dovrà depositare la procura e dichiarazione di nomina che io delegato potrò autenticare ex art. 583 c.p.c. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al professionista.

Nel caso in cui l'offerente sia persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ., ferma 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 e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. In mancanza di detta dichiarazione, l'immobile verrà trasferito all'aggiudicatario in comproprietà con il coniuge.

### **CAUZIONE PER PARTECIPARE ALLA VENDITA**

Entro il termine utile per la presentazione delle offerte, ogni offerente è tenuto a versare una cauzione/acconto prezzo pari a somma pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

**L'offerente analogico**, che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta contenuta in busta cartacea, dovrà versare la cauzione esclusivamente tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 94/2021 R.G.E." e da inserire nella busta stessa.

**L'offerente telematico** dovrà versare la cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura:

**IBAN: IT 30 G 02008 17004 000 1061 78 790**

intestato a **PROC. ESEC. IMMOB. N. 94/2021 R.G.E. TRIB. DI RAGUSA**  
causale: "Proc. Esecutiva n. 94/2021 R.G.E. versamento cauzione vendita del 9 Luglio 2024"

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.

Non sono ammessi altri strumenti di pagamento

Detta cauzione:

- In caso di aggiudicazione costituirà acconto sul prezzo.
- In caso di mancata aggiudicazione la cauzione verrà restituita (se versata con bonifico, sarà rimborsata al netto delle commissioni bancarie).
- In caso di rifiuto di acquisto o se il saldo prezzo non è depositato nel termine stabilito, l'offerente o l'aggiudicatario perderanno la cauzione a titolo di multa. Se il prezzo che si ricava da nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

### **BOLLO**

Salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, l'offerta deve scontare il bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00 per ogni 100 righe).

**Per l'offerta cartacea**, il bollo deve essere assolto con applicazione della ordinaria marca sulla stessa dichiarazione di offerta.

**Per l'offerta telematica** 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".

## **OFFERTA IN MODALITA' CARTACEA**

La dichiarazione di offerta deve essere redatta su carta inserita, unitamente agli altri documenti, in busta chiusa e priva di scritte al suo esterno.

**La presentazione della busta cartacea a me delegato, presso il mio studio in Ragusa, Via Ecce Homo n. 167, deve essere preannunziata (cell. 330 79 49 86).**

## **OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA**

La dichiarazione di 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

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.

La dichiarazione di offerta deve essere redatta su file PDF e inserita, unitamente agli altri documenti, in busta elettronica.

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

In essa dovranno indicarsi:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del delegato alla vendita;
- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio) e, nel caso di società, i riferimenti completi della società e titolo in forza della quale l'offerente la rappresenta,
- 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.
- recapiti di telefonia mobile e di posta elettronica (l'offerente telematico deve specificare la PEC)
- stato civile (celibe/nubile o coniugato, indicando le generalità del coniuge)
- regime patrimoniale dei beni (separazione o comunione)
- la richiesta di acquisto del "lotto unico"

- dati catastali e indirizzo dell'immobile che si intende acquistare
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto per l'acquisto
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto) e di bollo;
- in caso di offerta cartacea, i riferimenti dell'assegno circolare per cauzione (numero dell'assegno, banca emittente, luogo e data di emissione, valore, la indicazione della procedura in favore del quale l'assegno è emesso)
- in caso di offerta con modalità telematica, riferimenti del bonifico bancario per cauzione (l'importo, data, l'orario e il numero di TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma, la causale del bonifico);
- la dichiarazione di avere letto l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, la relazione estimativa, le tavole grafiche e le foto in pubblicazione
- la firma leggibile dell'offerente

Inoltre.

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 e deve essere previamente autorizzata dal giudice tutelare, dandone indicazione nell'offerta.

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 giustifica i poteri.

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).

Qualora gli offerenti siano più di uno, occorre precisare la quota di proprietà od il diritto che a ciascuno devono essere attribuiti.

Non può ammettersi acquisto parziale del bene posto in vendita.

#### **ALLA BUSTA DELL'OFFERTA CARTACEA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI**

- la dichiarazione di offerta di acquisto
- marca da bollo, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale di ogni offerente;
- l'assegno circolare a mezzo del quale si versa la 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 del Giudice tutelare;

- 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, visura del registro delle imprese;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- la eventuale dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio idoneo a conseguire agevolazioni fiscali

#### **ALLA BUSTA DELL'OFFERTA TELEMATICA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI**

- la dichiarazione di offerta di acquisto
- l'attestazione del versamento del bollo per via telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale di ogni offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura.
- 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 del Giudice;
- 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.
- la eventuale dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio idoneo a conseguire agevolazioni fiscali

#### **DISFUNZIONAMENTO 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.

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è ASTALEGALE.NET S.P.A.; il suo portale è all'indirizzo web *www.spazioaste.it*

La pubblicazione di questo avviso sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE sarà curata dal Professionista delegato

**UDIENZA DI VENDITA CON PARTECIPAZIONE SINCRONA MISTA  
DATA E LUOGO DI VENDITA**

**giorno**                    **9 Luglio 2024**    **ore**    **16.00**

**luogo**                    **Ragusa**            **Via**            **Ecce Homo n. 167**

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, darò corso alla vendita con modalità sincrona mista, vale a dire che per l'acquisto sono consentite, in contemporanea, sia le offerte in formato cartaceo, sia quelle in formato telematico.

Non è prefissato incanto, che però potrebbe essere indetto nello stesso giorno nel caso in cui si realizzi una pluralità di offerte valide.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati a me delegato alla vendita e custode. Tutte le attività inerenti alla vendita che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno invece effettuate da me, professionista delegato, presso il mio studio.

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi a me, professionista delegato.

A norma dell'art. 572 cpc, nel giorno, ora e luogo stabiliti per la vendita, aprirò le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente oppure, se offerenti telematici, 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.

In tale udienza procederò all'esame del contenuto delle buste e vaglierò la efficacia delle offerte, in presenza fisica o telematica dei diretti interessati.

In caso di assenza degli offerenti procederò comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

L'accesso all'udienza fisica potrà essere limitato ai soli offerenti ed ai relativi consulenti se professionisti

Legge penale punisce la turbativa nella determinazione degli interessati all'acquisto.

**ESCLUSIONE DELL'OFFERTA**

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se:

- proviene da persona non legittimata,
- perviene oltre il termine stabilito,
- è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base,
- l'offerente non presta adeguata e tempestiva cauzione;
- non è indicato il bene da acquistare,
- manca il prezzo offerto,
- mancano i dati dell'offerente.

**OFFERTA ED ASSEGNAZIONE**

**In caso di unica offerta**, se questa è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato procederò ad aggiudicazione all'unico offerente, a meno che sussista seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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.

### **INCANTO**

**In caso di pluralità di offerte valide**, darò corso alla asta, che si svolgerà nello stesso giorno, subito dopo l'apertura delle buste, senza interrogazione dei partecipanti in ordine alla loro volontà di concorrere.

Porrò a prezzo base quello della offerta più alta pervenuta.

Potranno parteciparvi solo coloro i quali hanno già formulato offerte valide.

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.

Durante l'asta ogni offerta in aumento deve essere operata entro 60 secondi, contabilizzati da me delegato con strumento informatico.

### **Offerta in aumento minima € 1.300,00**

Non sono ammesse offerte in aumento con importi decimali.

Ogni offerente cessa di essere tenuto alla propria offerta fatta quando essa venga superata da un'altra, anche se questa è poi dichiarata nulla.

Aggiudicherò l'immobile a chi abbia formulato la maggiore offerta in aumento entro 60 secondi. Nel caso in cui non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato a chi abbia formulato l'offerta più elevata in busta. A parità di offerta prevarrà chi abbia versato la cauzione più alta. A parità anche di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che abbia 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 abbia presentato la propria offerta.

### **AGGIUDICAZIONE**

In assenza di istanza di assegnazione formulata da creditore, l'offerta efficace, se unica, o quella maggiore operata durante l'asta, determinano l'aggiudicazione, che è condizionata al pagamento, in osservanza del termine fissato nella offerta, del saldo prezzo e delle spese prevedibili per il trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare con assegno circolare o con bonifico sul conto della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio per il deposito è di non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione o quello inferiore indicato nell'offerta.

La scelta dell'offerente di obbligarsi al pagamento entro termine inferiore rispetto a quello massimo di 120 giorni è utile all'aggiudicatario al fine di velocizzare i tempi necessari per assumere il possesso dell'immobile.

Il termine indicato per il pagamento non è 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.

L'omesso od intempestivo versamento di tali somme determinerà, a danno dell'acquirente insolvente, la revoca della sua aggiudicazione, la perdita della cauzione già versata e la condanna a pagare la differenza fra la somma di sua aggiudicazione e quella eventualmente minore ricavata da nuovo esperimento di vendita (art. 587 c.p.c).

### **FONDO PER LE SPESE DI TRASFERIMENTO**

Al momento del pagamento del saldo del prezzo di acquisto l'aggiudicatario deve pagare una somma "à forfait" pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, oppure al 10% se acquista con agevolazione fiscale.

Se necessario, detto fondo spese dovrà essere integrato dall'aggiudicatario.

Lo scopo di detto fondo è quello di consentire al delegato il pagamento dei costi gravanti sull'acquirente, cioè quelli fiscali, parte del compenso del delegato alla vendita così come verrà liquidato dal Tribunale, le spese per A.P.E.

La somma che ne residua gli sarà restituita, previo vaglio del Giudice della esecuzione.

Restano a carico della procedura, invece, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

### **ALTRE MODALITA' DI PAGAMENTO**

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario potrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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.

Ai sensi dell'art. 508 cpc nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito (cosiddetto accollo) con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. Se l'immobile è aggiudicato ad un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, provvederò a limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

A mente dell'art. 585 cpc l'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e depositare presso di me delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento.

### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

La liberazione di immobile occupato è a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. l'aggiudicatario può chiedere per iscritto (dichiarandolo in offerta o a verbale o con apposita istanza indirizzata al professionista delegato già in sede di aggiudicazione e comunque entro il termine previsto per il saldo prezzo) che l'ingiunzione di liberazione sia attuata dal custode, il quale provvederà secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020, nonché secondo il protocollo fissato per detta attività.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e 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.

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 repertazione fotografica in pubblicazione potrebbe non esporre l'attuale stato dell'immobile e pertanto non può considerarsi impegnativa.

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.

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 gli oneri fiscali di trasferimento (tassa di registro, imposta ipotecaria e oneri catastali), parte del compenso che Giudice liquiderà in favore del delegato alla vendita e il costo di redazione di A.P.E. e della certificazione degli impianti.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali - se ve ne sono - dell'anno in corso e di quello precedente. Di tale spesa potrà chiedere rimborso al debitore esecutato.

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 e della successiva normativa in materia di regolarizzazione urbanistica-catastale degli immobili.

Eventuali abusi urbanistici ed irregolarità catastali sussistenti (al riguardo si veda anche la relazione del tecnico in pubblicazione) dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile, o parti di esso, dovrà essere rimesso in pristino, a spese dell'aggiudicatario. Tali costi sono stati già detratti dal prezzo base di vendita.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate da me professionista delegato presso il mio studio. Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

## **INFORMAZIONI**

Ogni informazione potrà essere richiesta a me stesso, delegato e custode giudiziario.

Per ogni contatto con il delegato alla vendita, avv. Lino Raniolo: tel: 330794986 (anche whatsapp). EMAIL: avv.linoraniolo@virgilio.it

Darò **informazioni** e consentirò la visita dell'immobile **solo dopo che gli interessati abbiano consultato i documenti in pubblicazione:**

- il presente avviso di vendita
- la relazione descrittiva ed estimativa dell'immobile
- le fotografie degli esterni e degli interni dell'immobile
- le tavole grafiche
- l'ordinanza di vendita

Stante la mia funzione di delegato dal Tribunale non potrò fornire consulenza legale.

### **VISITE DELL'IMMOBILE**

La visita dell'immobile deve essere prenotata tramite il portale delle vendite pubbliche. In conseguenza sarà mia cura concordare appuntamento per l'accesso.

### **ASSISTENZA TECNICA INFORMATICA**

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 presso il Palazzo INA in Ragusa, piazza San Giovanni.

- 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, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.

- E-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it). (Astegiudiziarie Inlinea)

- Email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Questo è l'unico annuncio autorizzato per detta vendita,

Non sono dovuti compensi, rimborso spese, né oneri aggiuntivi di alcun tipo per la partecipazione alle operazioni di vendita o di visita dell'immobile, nonché per relative consulenze e assistenza.

Questo avviso, la relazione descrittiva ed estimativa, le fotografie dell'immobile, le tavole grafiche, l'ordinanza di delega alla vendita e precisazione che si tratta di vendita giudiziaria, saranno pubblicati in versione integrale o per estratto presso:

- PORTALE VENDITE PUBBLICHE <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)
- APP dedicata "Aste Giudiziarie"
- [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
- [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)
- [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)
- [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
- newspaper digitale di [Astalegale.net](http://Astalegale.net)

- [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it)
- [www.tribunaleragusa.it](http://www.tribunaleragusa.it)
- [www.corteappellocatania.it](http://www.corteappellocatania.it)
- [www.Casa.it](http://www.Casa.it)
- [www.Idealista.it](http://www.Idealista.it)
- [www.Bakeca.it](http://www.Bakeca.it)
- [www.subito.it](http://www.subito.it)
- periodico quindicinale “Aste Giudiziarie” - Edizione Nazionale, in versione digitale;
- su “vetrina immobiliare permanente” sul sito “[www.Reteaste.tv](http://www.Reteaste.tv)”.

Il delegato alla vendita  
Avv. Lino Raniolo

