

TRIBUNALE DI RAGUSA  
**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA DI IMMOBILE**  
con modalità telematica sincrona mista  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Esecuzione n.	Giudice dell'esecuzione	Delegato alla vendita
211/2010 R.E.I.	Dott. Carlo Di Cataldo	Avv. Lino Raniolo

Io sottoscritto, Avv. Lino Raniolo, c.f. RNLLNI58P03H163L, qual delegato dal Tribunale di Ragusa ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanze del 21/12/2012 - 22/7/2021 - 7/3/2024 rettificata il 21/3/2024 - 3/6/2024 - 12/2/2025 nel procedimento esecutivo in epigrafe, circolare generale 21/10/2021, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISO**

che procederò alla vendita dell'immobile così descritto.

**LOTTO UNICO**

Diritto	proprietà superficaria in cooperativa di edilizia convenzionata - agevolata
su	villetta per civile abitazione con garage
Sito in	Vittoria (RG)
Via	Via Massimo Troisi n. 3 - c.da Cicchitto
Coordinate geografiche	Lat: 36°56'38.50" N Long: 14°30'37.10" E
Su area	non esistono vincoli di alcuna natura, eccetto la durata del diritto superficario con termine di 99 anni, giusta Atto pubblico del 18/10/2001 rep. 35837, rogato dal Dott. G. Guglielmino, Notaio in Vittoria, registrata in Vittoria il 29/10/2001, trascritta sui RRll di Ragusa il 27.10.2001 ai nn. 17111/14159. Il suolo è di proprietà del Comune di Vittoria. Il diritto superficario alla scadenza potrà essere rinnovato per ulteriori 99 anni dal Concessionario o suoi aventi causa, così come riportato nell'art. 2 del predetto atto, previa richiesta da formularsi almeno sei mesi prima della scadenza. Per il valore del corrispettivo di rinnovo si rinvia alla Convenzione in pubblicazione
In Agenzia del Territorio	di Ragusa Catasto FABBRICATI del Comune di Vittoria
Foglio	118
Particelle	986 sub 23 (piano terra, primo e secondo) cat. A/3 cl. 3°, vani 7,5, R.C. € 406,71 e 986 sub 47 (piano terra) cat. C/6 cl. 3° mq 24 catastali, R.C. € 63,21
superfici	vani 7,5 <i>piano terra</i> • ingresso-soggiorno-pranzo di mq. 26,50 circa; cucina di mq. 15,50 circa; wc. di mq. 3,05; lavanderia di mq. 3,00 circa; vialetto di mq. 27,70 circa; loggia di mq. 2,70 circa; veranda di mq. 21.80 circa e giardino di mq. 33.20 circa. <i>piano primo</i> • camera da letto di mq. 17,75 circa lettino di mq. 12,90 circa; lettino di mq. 9,45 circa; bagno di mq. 6,50 circa; disimpegno di mq. 11,10 circa; terrazza di mq. 8,85 ca; balcone veranda di mq. 2,70 circa; <i>piano sottotetto</i> • vano sottotetto di mq. 51,00 circa; terrazzo di mq. 12,90 circa; La superficie commerciale dell'appartamento è circa <b>mq. 205,00</b> derivanti da somma della superficie <i>coperta e quella di terrazza e verande. Il garage è di mq 27</i>

Situazione urbanistica e documentazione tecnica attuale	REGOLARE. Il Cespite in oggetto è costituito da unità immobiliari facenti parte di un complesso di n 24 alloggi disposti a schiera, ciascuno su due piani fuori terra, con annessi garage, parcheggio e soprastante sottotetto, giusta concessione edilizia n. 234 rilasciata dal Comune di Vittoria in data 14/05/2002, e successiva variante n. 382 del 05/08/2003, nonché DIA del 7/08/2006 prot. 38244. I lavori sono stati ultimati in data 10/11/2006 come da comunicazione prot. 9747/2006. L'immobile è munito di certificato di abitabilità unico per tutti gli alloggi edificati con lo stesso titolo autorizzativo. Secondo Circolare emessa dal Tribunale di Ragusa il 18/11/2021, l'A.P.E., sarà redatta dopo l'aggiudicazione con costo a carico dell'aggiudicatario e già detratto dal valore di stima (circa € 500,00)
Situazione catastale	REGOLARE
	L'immobile adibito a villetta per civile abitazione sita in Vittoria nella via Massimo Troisi n.3 risulta dislocata su tre elevazioni fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo, collegati fra loro mediante scala interna, composta di soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia e bagno a piano terra, tre camere da letto e bagno al piano primo, sottotetto non abitabile al piano secondo; con annesso garage avente ingresso indipendente. Risulta ubicata in zona periferica situata a Sud-Ovest rispetto al tessuto urbano del comune di Vittoria, in un agglomerato di immobili residenziali, inserito in una tipologia di case a schiera ed in area di edilizia economica e popolare in diritto di superficie. La villetta risulta comoda residenza unifamiliare e riporta discrete finiture, dotata dei confort abitativi di uso civile. Inoltre risulta regolarmente allacciata alle condotte civiche sia idriche che fognarie.
Più ampia descrizione nelle relazioni di consulenza estimativa in pubblicazione	
Disponibilità del bene	<b>occupato</b>
Accessibilità per visita	possibile su prenotazione
Oneri condominiali	nessuno
Valore di stima 2012	€ 230.200,00
Valore di stima 2022	<b>€ 179.500,00</b>
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 32.250,00</b>
offerta minima ammissibile	€ 24.188.00
<b>CAUZIONE MINIMA</b>	<b>50% (cinquanta per cento)</b> del prezzo offerto giusta ord. 12/2/2025
<b>Rilancio minimo di gara</b>	<b>€ 4.000</b>

A tal fine fisso la

### UDIENZA DI VENDITA DEL

**Martedì 13 maggio 2025**

**ore 15.00**

presso il mio studio sito in Ragusa, Via Ecce Homo n. 167.

### TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA DI ACQUISTO

**Lunedì 12 maggio 2025**

**ore 12.00**

presso il medesimo studio.

**La presentazione della offerta in forma cartacea deve essere necessariamente preceduta da preavviso telefonico** (cell. 330 79 49 86).

## TERMINOLOGIA

**Vendita giudiziaria** è la vendita di un bene immobile (fabbricato o terreno) sottoposto a pignoramento, cioè ad espropriazione forzata, a causa di debito contratto da chi ne è proprietario. Il procedimento è finalizzato a conseguire la vendita al più alto prezzo al fine di soddisfarne il creditore; l'eventuale maggior ricavato verrà corrisposto al debitore.

**Vendita sincrona mista:** metodo di vendita che consente la partecipazione degli interessati in contemporanea, sia in presenza, sia a distanza via computer connesso a specifico sito internet.

**Giudice dell'esecuzione** è il magistrato del Tribunale di Ragusa che dirige il procedimento esecutivo

**Delegato alla vendita** è l'avv. Lino Raniolo, il quale svolge in modo esclusivo le attività di vendita, su incarico, direzione e controllo del Tribunale.

**Termine di presentazione delle offerte:** l'ora ed il giorno decorsi i quali non sarà più possibile partecipare alla vendita

**Udienza di vendita:** ora e giorno in cui il delegato alla vendita, presso il proprio studio ed in presenza degli interessati, procederà ad aprire le buste (cartacee e telematiche), a vagliare offerte e istanza di assegnazione e, se il caso, a indire la gara, nonché ad aggiudicare il bene pignorato nonché ad incassare il prezzo di vendita, depositandolo nel conto corrente bancario della procedura esecutiva.

**Persona giuridica:** società, associazioni, cooperative, enti pubblici economici o territoriali, fondazioni, cioè soggetti non fisici dotati di propria capacità giuridica, come tali riconosciuti

**Presentatore:** persona che materialmente consegna la busta cartacea contenente l'offerta di acquisto ed i documenti allegati. Può essere persona diversa da colei che intende comprare l'immobile (offerente).

**Offerente:** persona che manifesta la intenzione di acquistare l'immobile. Non possono rendersi offerenti il debitore ed alcune persone che svolgono funzioni di rilievo nel procedimento esecutivo. L'interessato all'acquisto -a mezzo di specifico atto rogato da notaio- può delegare altra persona per farsi ufficialmente rappresentare in tutte le operazioni di vendita.

**Offerente avvocato per persona da nominare:** colui il quale non voglia o non possa presenziare nel giorno della vendita giudiziaria può incaricare un avvocato regolarmente iscritto all'albo professionale. Detto legale parteciperà a proprio nome ma dovrà esibire una procura sottoscritta dal cliente e fotocopia del documento di identità di quest'ultimo. All'interno della procura deve essere indicato in maniera chiara il bene da acquistare e l'ampiezza dei poteri conferiti. Entro i tre giorni che seguono l'udienza di vendita l'avvocato, se risulterà aggiudicatario, dovrà depositare il mandato del proprio cliente così individuando la persona che compra ed in favore della quale ha agito. In mancanza l'avvocato resterà aggiudicatario dell'immobile.

**Termine di pagamento del saldo prezzo.** È il termine massimo consentito all'aggiudicatario per completare il pagamento del prezzo di acquisto e del fondo per le spese di trasferimento. L'omesso o tardivo pagamento comporta la revoca dell'aggiudicazione, la perdita della cauzione ed altre conseguenze di legge.

**Incanto o asta o gara:** fase in cui il delegato alla vendita, in presenza di più offerte valide e partendo dal prezzo più alto in esse proposto, raccoglie le nuove offerte che i partecipanti formulano, in presenza o telematicamente. Ogni nuova offerta dovrà essere operata entro un minuto ed ogni rilancio non potrà essere inferiore al valore sopra indicato. L'immobile verrà aggiudicato al maggior offerente.

**Assegnazione del bene pignorato:** è ciò che, a determinate condizioni, può chiedere un creditore per acquisirne la proprietà, così escludendo che esso sia venduto ad un offerente.

**Dichiarazione di offerta di acquisto:** documento, in carta o in formato telematico, con cui l'offerente manifesta la propria volontà di acquistare il bene in vendita giudiziaria e ne precisa prezzo, termine e modalità di pagamento. Detta dichiarazione deve essere presentata al più tardi il giorno prima dell'udienza di vendita, così come appreso precisato, unitamente alla busta (cartacea o telematica) contenente i documenti allegati.

**Avviso di vendita** è questo atto. Esso viene pubblicato affinché tutti gli interessati possano conoscere della proposta di vendita e delle modalità per acquistare.

**Relazione estimativa:** scritto approntato da un tecnico incaricato dal Tribunale e nel quale si descrive e si stima l'immobile in vendita. Viene pubblicata assieme a tavole grafiche e fotografie, che nel complesso consentono all'interessato di valutare la convenienza dell'acquisto.

**Visita dell'immobile:** gli interessati, prima di determinarsi all'acquisto e solo dopo aver bene letto i documenti in pubblicazione, possono chiedere di visitare l'immobile. La richiesta deve essere necessariamente formulata attraverso l'apposito link esistente sul portale web in cui viene pubblicata la vendita. Il delegato provvederà a concordare l'appuntamento per detta visita, durante la quale non può essere garantita l'assenza del debitore, qualora occupi l'immobile.

**Aggiudicazione:** fase in cui, all'udienza di vendita, viene individuato l'offerente che ha formulato la offerta maggiore e che, perciò, acquisisce il diritto di acquistare, qualora paghi il prezzo e le spese di trasferimento nel termine indicato.

**Decreto di trasferimento:** il provvedimento con cui il Tribunale attribuisce all'aggiudicatario definitivo la proprietà dell'immobile. Ha efficacia omologa a quella del contratto di compravendita stipulato innanzi ad un notaio.

**Formalità pregiudizievoli:** sono i pignoramenti, sequestri, ipoteche etc. che gravano sull'immobile. Di norma, con il decreto di trasferimento il Giudice ne dispone la cancellazione ad onere della procedura e quindi l'immobile perviene alla proprietà dell'aggiudicatario libero tali pesi.

**Fondo per spese di trasferimento:** Somma che forfettariamente l'aggiudicatario definitivo è tenuto a pagare per consentire al delegato alla vendita di sostenere alcuni costi a carico dell'aggiudicatario stesso, quali: una parte del compenso al delegato alla vendita così come liquidata dal Tribunale, la registrazione del decreto di trasferimento e la sua trascrizione sui registri immobiliari, l'A.P.E.. Il residuo non speso verrà restituito all'aggiudicatario.

## LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTA DI ACQUISTO

Non possono rendersi offerenti il debitore ed i soggetti per legge non ammessi.

L'offerta di acquisto deve essere formulata personalmente a norma dell'art. 571, co. 4 c.p.c., o a mezzo di altro procuratore speciale munito dell'atto che gli conferisce il potere.

Se questi intenda partecipare all'asta dovrà essere munito di potere rappresentativo anche per tale fase.

Ai sensi dell'art. 583 c.p.c. un avvocato può partecipare in luogo di altra persona che non voglia essere subito individuata. In caso di aggiudicazione ed entro i successivi tre giorni, detta persona dovrà essere nominata e se ne dovrà depositare il mandato.

## MODALITA' DI VENDITA

Darò corso alla **vendita con modalità telematica sincrona a partecipazione mista**, vale a dire per l'acquisto sono consentite, in contemporanea, sia le offerte in formato cartaceo, sia quelle in formato telematico, ai sensi degli artt. 490, 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., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

## 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.

## OFFERTA DI ACQUISTO

Ogni interessato dovrà formulare una dichiarazione di offerta d'acquisto contenuta all'interno di busta (cartacea o telematica) e che è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per il vaglio, e comunque per almeno 120 giorni.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'art. 571 cpc.

L'offerta di acquisto non è efficace se proviene da persona non legittimata, se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta adeguata e tempestiva cauzione.

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 definitiva 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 comunione con il coniuge.

## CAUZIONE

Al momento della formulazione della offerta l'interessato all'acquisto deve pagare a titolo di cauzione somma non inferiore al **50% (CINQUANTA per cento)** del prezzo di acquisto da lui proposto.

**In caso di offerta telematica** la cauzione dovrà essere pagata a mezzo di **bonifico bancario** indirizzato a:

proc. esec. immob. 211/2010 REI Tribunale di Ragusa	
IBAN	IT 09 A 02008 17004 000 106 2017 25
causale	offerta di acquisto lotto unico del giorno 13/5/2025

Sarà efficace l'offerta per la quale la cauzione venga accreditata con valuta tempestiva – per verifica online - rispetto al termine finale indicato per la sua presentazione.

**In caso di offerta cartacea** la cauzione dovrà essere pagata a mezzo di **assegno circolare non trasferibile** emesso all'ordine di:

proc. esec. immob. 211/2010 REI Tribunale di Ragusa

da accludere nella busta unitamente alla dichiarazione di offerta.

Non sono ammessi contante od altri tipi di assegni.

Tale somma, in alternativa:

- costituirà acconto sul prezzo di acquisto se l'offerente si renderà aggiudicatario;
- sarà acquisita definitivamente dalla procedura, se chi l'ha versata, benché aggiudicatario, non pagherà il saldo prezzo o in caso di suo rifiuto dell'acquisto.
- sarà restituita al depositante, al netto delle eventuali commissioni, se altro offerente si aggiudicherà l'immobile.

## 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 telematica il bollo deve 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".
- per offerta cartacea, il bollo deve essere assolto con sua applicazione sulla stessa dichiarazione di offerta.

## FORMA DELLA OFFERTA DI ACQUISTO

La partecipazione alle operazioni di acquisto è consentita solo se l'interessato formula con le modalità sotto indicate, una offerta, che può essere cartacea oppure telematica.

### Forma cartacea (o analogica)

La dichiarazione di offerta di acquisto deve essere redatta su carta in regola con il bollo e, unitamente all'assegno per cauzione e agli altri documenti di cui appresso, deve essere contenuta in busta chiusa, priva di scritte o segni all'esterno, da depositarsi nelle mie mani entro e non oltre il termine sopra indicato.

Il presentatore della busta deve essere munito di valido documento di riconoscimento.

### Forma telematica

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita.

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;

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@giustiziacer.it, con la precisazione che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata, 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.

L'offerta deve essere formalizzata entro e non oltre il termine sopra indicato.

## **LA DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO**

### **IN FORMA CARTACEA**

(sottolineati i requisiti necessari a pena di inefficacia della offerta)

Nella sua dichiarazione, in regola con il bollo, l'offerente deve esporre:

i propri dati identificativi (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e/o partita IVA);

- precisazione se l'offerente agisce per sé e/o quale formale rappresentante di altro soggetto. In tal ultimo caso, deve fornire complete indicazioni sulla persona che rappresenta e sull'atto che conferisce detto potere di rappresentanza. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare.

- elezione di domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni indirizzate all'offerente saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Ragusa.

- recapito telefonico e di posta elettronica;

- lo stato civile (coniugato o celibe/nubile)

- (Se l'offerente è coniugato), il regime patrimoniale (comunione/separazione dei beni) con completa individuazione del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale).

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, ne deve esporre i suoi dati identificativi (denominazione, tipo, sede, n. reg. REA, codice fiscale, partita IVA)

- Se l'offerta è formulata da più persone in forza di procura, occorre indicare detta procura (data, notaio, numero di repertorio, estremi della registrazione, dati identificativi delle persone rappresentate e del rappresentante). Nel caso di incanto la procura deve attribuire il potere di parteciparvi.

- l'ufficio giudiziario avanti al quale pende la procedura: TRIBUNALE DI RAGUSA;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura:

proc. esec. 211/2010 REI Tribunale di Ragusa

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del delegato alla vendita (avv. Lino Raniolo);

- il prezzo offerto per l'acquisto (non minore del 75% del prezzo base)

- la data di vendita (13/5/2025)

- l'indicazione del bollo versato

- l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione (non minore del 50% dicesi cinquanta per cento del prezzo offerto in concreto) e descrizione del relativo assegno circolare;

- il termine entro cui l'offerente propone di eseguire il versamento del saldo prezzo. Detto termine non può essere maggiore di 120 giorni effettivi decorrenti dalla data di aggiudicazione.

- la dichiarazione di avere letto l'avviso di vendita e la relazione estimativa in pubblicazione

- la indicazione della modalità di pagamento del saldo prezzo, quali:

- assegno circolare
- bonifico bancario (indicando il TNR di richiesta di bonifico)
- finanziamento con concessione/non concessione di ipoteca sull'immobile in acquisto
- assunzione del debito per cui si agisce e fino alla concorrenza del prezzo di aggiudicazione

- la richiesta di voler fruire del beneficio "prima casa" riguardo a IVA, imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, o di altre agevolazioni.

- la sottoscrizione dell'offerente.

## IL CONTENUTO DELLA BUSTA CARTACEA

La busta cartacea, anonima e chiusa che, entro il termine fissato, dovrà essere consegnata a me delegato alla vendita, **deve** contenere, a seconda dei casi sopra esposti:

- la dichiarazione di offerta di acquisto ed il relativo bollo, oltre a fotocopia di:

- documenti di identità e codice fiscale dell'offerente, del rappresentato e del rappresentante, del minorenni.

- provvedimento autorizzativo del giudice tutelare, nel caso in cui offerente sia un minorenni o interdetto.

- procura e/o atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza, anche per l'eventuale partecipazione all'incanto.

- certificato del registro delle imprese o altra documentazione ufficiale da cui risultino i poteri del rappresentante di ente, società, associazione.

- 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 minorenni, 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 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.

## **LA DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO IN FORMA TELEMATICA** (sottolineati i requisiti necessari a pena di inefficacia della offerta)

Nella sua dichiarazione, l'offerente deve esporre:

- i propri dati identificativi (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e/o partita IVA);
- precisazione se l'offerente agisce per sé e/o quale formale rappresentante di altro soggetto. In tal ultimo caso, deve fornire complete indicazioni sulla persona che rappresenta e sull'atto che conferisce detto potere di rappresentanza. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- elezione di 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 del Tribunale di Ragusa.
- recapito di telefonia mobile e di posta elettronica certificata;
- lo stato civile (coniugato o celibe/nubile)
- (Se l'offerente è coniugato), il regime patrimoniale (comunione/separazione dei beni) con completa individuazione del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale).
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, di questa deve esporre i dati identificativi (denominazione, tipo, sede, n. reg. REA, codice fiscale, partita IVA)
- Se l'offerta è formulata da più persone in forza di procura, occorre indicare detta procura (data, notaio, numero di repertorio, estremi della registrazione, dati identificativi delle persone rappresentate e del rappresentante). Nel caso di incanto la procura deve prevedere il conferimento del relativo potere a parteciparvi.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: TRIBUNALE DI RAGUSA;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura:  

proc. esec. 211/2010 REI Tribunale di Ragusa
--
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del delegato alla vendita (avv. Lino Raniolo);
- il prezzo offerto per l'acquisto (non minore del 75% del prezzo base)
- la data di vendita (13/5/2025)
- l'indicazione del bollo versato e della modalità di pagamento.

- l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione (non minore del 50% - cinquanta per cento del prezzo offerto in concreto) sul conto della procedura, la data, l'orario, il numero di TNR del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, la indicazione l'IBAN del conto della procedura cui è stato indirizzato il pagamento e la allegazione della documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento).

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- 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;

- il termine entro cui l'offerente propone di eseguire il versamento del saldo prezzo. Detto termine non può essere maggiore di 120 giorni effettivi decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria.

- la dichiarazione di avere letto l'avviso di vendita e la relazione estimativa in pubblicazione

- la indicazione della modalità di pagamento del saldo prezzo:

- assegno circolare
- bonifico bancario
- finanziamento con concessione/non concessione di ipoteca sull'immobile in acquisto
- assunzione del debito per cui si agisce e fino alla concorrenza del prezzo di aggiudicazione

- la richiesta di voler fruire del beneficio "prima casa" riguardo a IVA, imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, o di altre agevolazioni.

- la sottoscrizione dell'offerente o del rappresentante

## IL CONTENUTO DELLA BUSTA TELEMATICA

La busta telematica, entro il termine fissato, dovrà essere depositata con le modalità sopra indicate e, deve contenere:

- la dichiarazione di offerta di acquisto

- indicazioni del bollo versato e le relative modalità

- copia di documenti di identità e codice fiscale dell'offerente, del coniuge, del rappresentato, del rappresentante, del minorenne.

- provvedimento autorizzativo del giudice tutelare, nel caso in cui offerente sia un minorenne o interdetto

- procura e/o atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza, anche per l'eventuale partecipazione all'incanto.

- certificato del registro delle imprese o altra documentazione ufficiale da cui risultino i poteri del rappresentante di ente, società, associazione.

- 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 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.

### UDIENZA DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo nel giorno e ora sopra indicati innanzi a me professionista delegato. Gestirò le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** collegandomi dal mio studio.

A norma dell'art. 572 cpc nel giorno, ora e luogo stabiliti per la vendita procederò all'apertura delle buste telematiche e cartacee e vaglierò l'efficacia delle offerte alla presenza dei diretti interessati ed ai relativi consulenti.

Costoro 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.

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

È vietata ogni forma di comunicazione fra i partecipanti all'udienza o turbativa nella determinazione degli interessati all'acquisto.

### DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA EFFICACE AGGIUDICAZIONE E 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'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 sia stata presentata istanza 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.

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

### ASTA

Nel caso di pluralità di offerte efficaci e in assenza d'istanza di assegnazione, nello stesso giorno di apertura delle buste darò corso a vendita all'asta, ponendo a prezzo base quello della offerta più alta pervenuta ed aprendo gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente.

Potranno partecipare alla gara solo coloro i quali hanno già formulato offerte valide.

Ogni offerta in aumento dovrà essere operata entro sessanta secondi e non potrà essere inferiore a

€ 4.000

Detto valore è parametrato sul valore stimato dell'immobile.

In fase di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento d'importi con 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.

In esito all'asta aggiudicherò l'immobile al maggior offerente in aumento.

In caso di mancanza di rilanci nella gara procederò all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente in busta.

In caso di pari offerte e se 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.

## **AGGIUDICAZIONE**

All'esito di quanto sopra esposto e sussistendone i presupposti, procederò alla aggiudicazione, la cui definitività è condizionata al pagamento in osservanza del termine fissato nella offerta, del saldo prezzo e delle spese prevedibili per il trasferimento.

L'omesso od intempestivo versamento di tali somme determinerà, a danno dell'acquirente insolvente, la decadenza della sua aggiudicazione, il definitivo incameramento 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).

Entro il termine non prorogabile stabilito nell'offerta, l'aggiudicatario è tenuto a pagare il saldo del prezzo offerto.

Entro detto termine dovrà altresì versare somma pari al 20% (10% in caso di acquisto con il beneficio "prima casa) del complessivo prezzo di acquisto per costituire un fondo per le prevedibili spese di trasferimento gravanti sull'acquirente. Il residuo verrà rimborsato all'aggiudicatario. In caso d'insufficienza, detto fondo-spesa dovrà essere integrato.

Il pagamento sarà eseguito con le stesse modalità già fissate per il versamento della cauzione, anche in riferimento all'osservanza del termine. Non sono ammesse altre forme di pagamento.

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 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.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni):

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Saranno considerate altresì valide le offerte non inferiori al 75% rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita di 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, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali di trasferimento, l'A.P.E. e una parte del compenso del delegato alla vendita, così come verrà liquidato dal Giudice della esecuzione.

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni da detto versamento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile 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. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario, in solido con il debitore, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e quelli dell'anno precedente.

Eventuali abusi urbanistici esistenti – al riguardo si veda la relazione estimativa in pubblicazione - dovranno essere regolarizzati cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile, o la parte di esso che presenta irregolarità, dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite da me delegato nel luogo da me indicato.

## INFORMAZIONI

Darò le **informazioni** che mi vengano richieste 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

Le **visite dell'immobile** dovranno essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche.

Per **contatti con il delegato alla vendita**: cell. 330 79 49 86  
email [avv.linoraniolo@virgilio.it](mailto:avv.linoraniolo@virgilio.it)

Questo avviso, la relazione descrittiva ed estimativa, le fotografie dell'immobile, le tavole grafiche, l'ordinanza di delega alla vendita, saranno pubblicati e consultabili presso:

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

[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

[www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it)

[www.corteappellocatania.it](http://www.corteappellocatania.it)

[www.tribunaleragusa.it](http://www.tribunaleragusa.it)

vetrina immobiliare permanente RETEASTE.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)

app ASTE GIUDIZIARIE

periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale;

Gli interessati all'acquisto possono 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 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).

#### **DOCUMENTI IN PUBBLICAZIONE**

Relazione di stima 2012

Relazione di stima 2022

Tavole grafiche

fotografie

Ordinanze di delega e vendita 21/12/2012 - 22/7/2021 – Circolare 21/10/2021

Circolare 7-21/3/2024 di adeguamento delle ordinanze di delega alla vendita



Convenzione di edilizia residenziale agevolata del 2001  
Ragusa, 18 febbraio 2025



Il delegato alla vendita  
Avv. Lino Raniolo

