
AVVISO DI GARA TRAMITE ASTA TELEMATICA PER LA SELEZIONE DELLA MIGLIOR OFFERTA

Riferimento codice vendita n. 863

premessato che

- A.S.S.A.P. - OO.PP. RIUNITE EUGENIO CRISCIONE LUPIS, CARMELO BOSCARINO E CARMELO MOLTISANTI con sede in Via E. C. Lupis, 99, 97100 RAGUSA con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 15 del 19.02.2025 ha previsto la vendita del fondo rustico sito in Ragusa c.da Gaddimeli contraddistinto al catasto terreni del Comune di Ragusa al foglio 256 particelle 938/939/940/941/942/943;
- con la medesima Deliberazione è stata manifestata l'intenzione di procedere alla vendita tramite asta pubblica su piattaforma telematica affidando a Rete Aste Real Estate S.r.l., specializzata nel settore, l'incarico per la gestione completa della vendita del suddetto bene immobile;

Tutto ciò premesso

Rete Aste Real Estate S.r.l. (di seguito anche solo **"R.A.R.E."**) comunica che **dalle ore 11.30 del giorno 29/09/2026 alle ore 11.30 del giorno 01/10/2026** sulla piattaforma www.astetrprivati.it (di seguito anche solo la "piattaforma") **si svolgerà la gara tra le offerte irrevocabili di acquisto** raccolte relativamente all'immobile descritto nei paragrafi sottostanti.

Le offerte irrevocabili verranno raccolte a partire dalle ore 11.30 del giorno 24/07/2026 sino alle ore 11.30 del giorno 28/09/2026.

La formulazione delle offerte è consentita **esclusivamente in via telematica** secondo le condizioni, i termini e le modalità stabilite di seguito.

Si precisa che la partecipazione alla presente asta presuppone la presa visione di tutta la documentazione afferente al bene oggetto della vendita pubblicata nella relativa scheda nonché dei documenti eventualmente messi a disposizione degli offerenti, previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza.

Si precisa, altresì, che la formulazione dell'offerta irrevocabile consentirà la partecipazione all'asta telematica tesa all'individuazione della migliore offerta, che sarà sottoposta al Venditore il quale avrà la facoltà di accettarla.

OGGETTO DELLA VENDITA E PRECISAZIONI

LOTTO UNICO

La quota della *piena proprietà* del fondo rustico sito in Ragusa c.da Gaddimeli costituito da:
1. appezzamento di terreno dell'estensione di Ha 5.50.41 identificato nel catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 256 particella 938

2. appezzamento di terreno dell'estensione di Ha 3.31.61 identificato nel catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 256 particella 939
3. appezzamento di terreno dell'estensione di Ha 0.19.35 identificato nel catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 256 particella 940
4. appezzamento di terreno dell'estensione di Ha 0.14.20 identificato nel catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 256 particella 941
5. appezzamento di terreno dell'estensione di Ha 0.82.95/0.08.51 identificato nel catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 256 particella 942
6. appezzamento di terreno dell'estensione di Ha 00.13.39/00.07.35 identificato nel catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 256 particella 943

Per una migliore e più dettagliata descrizione del bene si rimanda alla documentazione pubblicata e precisamente al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ragusa il 17.07.2025 e pubblicato nella scheda di vendita, oltre alla perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa pubblicata per estratto nella scheda di vendita.

Si allega inoltre la perizia di stima redatta dall'Ing. Fabio Fernandez contenente ipotesi progettuali e scenari di trasformazione elaborati sulla base delle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale e attualmente in attesa di definitiva approvazione.

Regime fiscale: Ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/72 la vendita non è soggetta ad iva.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata contattando la Società ai seguenti recapiti:

E-mail : staffvendite@astetraprivati.it

Telefono : 0586 201402

2

Stato dei beni

Il bene immobile, indicato nel presente avviso di vendita, viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, manutentivo e conservativo nel quale si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti.

Il bene è esattamente individuato e descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ragusa il 17.07.2025 pubblicato nella scheda di vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA IN ASTA

Prezzo base: € 6.200.000,00 (euro seimilioniduecentomila,00).

La vendita è soggetta a un prezzo di riserva confidenziale, non divulgato ai partecipanti e comunicato esclusivamente a Rete Aste Real Estate S.r.l. in qualità di gestore della procedura.

Il prezzo base rappresenta esclusivamente il valore iniziale della procedura competitiva e non comporta alcun obbligo di accettazione da parte del Venditore.

Nel caso in cui pervenga una sola offerta valida di importo inferiore al prezzo di riserva confidenziale, il Venditore si riserva la facoltà di:

- invitare l'Offerente a formulare un rilancio migliorativo;

- accettare direttamente l'offerta ricevuta.
- non accettare l'offerta ricevuta.

Nel caso in cui pervengano più offerte valide di importo pari o superiore al prezzo base ma inferiori al prezzo di riserva confidenziale, si procederà comunque alla gara tra gli offerenti abilitati mediante rilanci in aumento secondo le modalità previste nel presente avviso. All'esito della gara la migliore offerta sarà sottoposta al venditore anche qualora sia inferiore al prezzo di riserva confidenziale.

Importo da versare a titolo di cauzione unitamente all'offerta irrevocabile: **pari almeno al 30 % del prezzo offerto per l'acquisto.**

I.B.A.N. del conto corrente di accredito della cauzione: IT17X0103013900000063237488 intestato a Rete Aste Real Estate S.r.l.

Rilancio minimo in caso di gara: 10.000,00 (euro diecimila,00).

Si fa presente che in fase di presentazione dell'offerta e di successivo rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

La partecipazione all'asta telematica necessita l'apertura di un account sulla piattaforma www.astetrprivati.it previa presa visione ed accettazione delle Condizioni Generali di Servizio e dell'Informativa sulla privacy e antiriciclaggio.

3

La formulazione di offerte irrevocabili presuppone necessariamente:

1. **Il versamento anticipato della cauzione** nella misura sopra specificata, mediante bonifico bancario sul conto intestato a Rete Aste Real Estate S.r.l. dalla stessa intrattenuto presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con IBAN IT17X0103013900000063237488, indicando quale causale "cauzione codice vendita n. 863".
Si fa presente che, nel rispetto della normativa antiriciclaggio, è necessario che il predetto bonifico venga disposto da un conto corrente; non saranno, pertanto, accettati bonifici pagati dall'ordinante in contanti direttamente allo sportello.
L'accredito della cauzione dovrà pervenire sul conto corrente sopra indicato entro e non oltre le ore 11,30 del 28/09/2026. È, pertanto, raccomandabile che l'Offerente verifichi preliminarmente le tempistiche previste dal proprio istituto bancario: la sua offerta non sarà considerata come validamente presentata qualora l'accredito della cauzione avvenga dopo la scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte.
2. **La redazione e la presentazione dell'offerta** secondo i seguenti passaggi:
 - autenticarsi al sito www.astetrprivati.it;
 - selezionare il pulsante relativo alla partecipazione all'asta telematica, posto in corrispondenza dell'annuncio di interesse;
 - seguire tutti i passaggi della procedura guidata per la compilazione dei campi che andranno a valorizzare l'offerta irrevocabile di acquisto, allegando la documentazione richiesta e di seguito specificata;
 - scaricare sul proprio computer l'offerta irrevocabile di acquisto generata dal sistema, firmarla e caricarla sulla piattaforma.

Ai fini della generazione dell'offerta sarà necessario l'inserimento dei seguenti **dati obbligatori**:

- nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, cittadinanza, residenza dell'Offerente;
- recapito telefonico ed e-mail ai quali ricevere le comunicazioni.

L'Offerente dovrà inoltre **allegare** alla propria offerta i **seguenti documenti**:

- copia del proprio **documento d'identità** in corso di validità (se l'Offerente è cittadino extracomunitario, anche la copia del permesso di soggiorno in corso di validità);
- **in caso di acquisto in comproprietà con altri soggetti**, per le persone fisiche, copia del documento d'identità in corso di validità del/dei soggetto/soggetti che presenta/presentano l'offerta, indicandone, nell'apposito campo visualizzato nel corso della procedura guidata, anche nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, e-mail, recapito telefonico; per le persone giuridiche, copia della visura camerale e indicazione della denominazione, sede legale, CF e/o partita IVA e codice SDI (in entrambi i casi dovrà essere specificata la rispettiva quota di partecipazione all'acquisto);
- **se l'offerta è presentata in qualità di legale rappresentante di società**, la visura camerale della stessa da cui si evincano i poteri di rappresentanza estratta entro il 20° giorno precedente la data dell'offerta medesima con indicazione, nell'apposito campo visualizzato nel corso della procedura guidata, della denominazione, sede legale, CF e/o partita IVA e codice SDI;
- **se l'offerta è presentata per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di un soggetto amministrato**, il provvedimento di autorizzazione assunto dal Giudice Tutelare, con indicazione, nell'apposito campo visualizzato nel corso della procedura guidata, del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza del soggetto amministrato/tutelato;
- **se l'offerta è presentata per conto di altra persona fisica o di persona giuridica**, la procura notarile con indicazione, nell'apposito campo visualizzato nel corso della procedura guidata, del nome, cognome, luogo e data di nascita, cod. fiscale, residenza (se persona fisica) oppure della denominazione, sede legale, CF e/o partita IVA, codice SDI (se persona giuridica);
- **copia del bonifico bancario** relativo agli importi dovuti a titolo di cauzione nella misura sopra indicata, versati sul c/c intestato a Rete Aste Real Estate S.r.l.;
- **Dichiarazione ai fini della normativa antiriciclaggio.**

A partire dal giorno e dall'ora previsti per l'inizio della gara telematica, lo staff abiliterà gli offerenti, che potranno quindi partecipare all'asta accedendo alla propria area riservata del sito www.astetrprivati.it, attraverso la sezione "Gestione offerte" ed effettuare eventuali rilanci, fino al termine previsto per la fine della gara.

L'abilitazione degli offerenti a partecipare all'asta è subordinata alla validazione delle offerte presentate, previa verifica della relativa sottoscrizione, della completezza e congruità dei dati e dei documenti inseriti, e dell'accredito dell'importo versato a titolo di cauzione sul conto corrente indicato, nonché al compimento dell'adeguata verifica ai fini della normativa antiriciclaggio.

Al fine di verificare l'avvenuta ammissione della propria offerta, l'eventuale presenza di altri offerenti, e di poter partecipare all'asta ed effettuare eventuali rilanci, l'Offerente dovrà quindi accedere alla propria area riservata della piattaforma www.astetrprivati.it, nella sezione "Gestione offerte".

Ciascuna offerta valida manterrà il carattere dell'irrevocabilità per tutta la durata della gara, che deve intendersi conclusa all'esito delle valutazioni del Venditore in ordine all'eventuale accettazione della migliore offerta pervenuta.

Il Venditore avrà termine per effettuare dette valutazioni entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla chiusura dell'asta, trascorsi i quali gli importi versati a titolo di cauzione saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari, esclusivamente sul medesimo conto corrente di provenienza delle somme.

MECCANISMO DI VALIDAZIONE DELLE OFFERTE

Il metodo di validazione delle offerte si basa sul tempo di deposito delle stesse sul server ospitante la piattaforma www.astetrprivati.it. Le offerte sul server vengono registrate in modo sequenziale, pertanto, il tempo in via esclusiva considerato nel dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti sarà quello di registrazione dei dati costituenti l'offerta sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara.

Posto che la determinazione del tempo dell'offerta, con conseguente indicazione della tempestività e della progressione d'ordine di detta offerta in rapporto alle altre, è data automaticamente dalla registrazione della stessa sul server come sopra riferito, si precisa che:

- il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore;
- il tempo risultante all'interno della consolle di gara, al momento dell'invio dell'offerta, è indicativo.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA E ACCETTAZIONE DEL VENDITORE

Nel caso in cui entro il termine ultimo per la presentazione di offerte sia stata **formulata una sola offerta valida**, questa verrà sottoposta al Venditore per consentire a quest'ultimo di effettuare le proprie valutazioni in ordine all'accettazione.

Qualora l'unica offerta validamente presentata risulti inferiore al prezzo di riserva confidenziale, il Venditore potrà, a proprio discrezionale giudizio:

- invitare l'Offerente a formulare un rilancio migliorativo;
- procedere direttamente all'accettazione dell'offerta ricevuta.
- non accettare l'offerta ricevuta.

Qualora, invece, pervengano più offerte valide, si aprirà la gara tra gli offerenti abilitati anche nel caso in cui le offerte risultino inferiori al prezzo di riserva confidenziale purché pari o superiori al prezzo base di partenza indicato nel presente avviso. Le offerte saranno visibili in forma anonima a tutti gli offerenti mediante accesso alla rispettiva area riservata della piattaforma www.astetrprivati.it, nella sezione "Gestione offerte".

Sempre attraverso detta area riservata ciascun offerente potrà effettuare rilanci, fino al termine previsto per la fine della gara.

Il sistema indicherà come "migliore" l'offerta che, di volta in volta, proponga il maggior prezzo di acquisto.

A parità di prezzo offerto, sarà individuata come "migliore" l'offerta che, in ordine di priorità decrescente, risponda ai seguenti parametri di preferenza:

- maggior importo della **cauzione** versata;

- a parità di prezzo offerto e di importo della cauzione, indichi un **minor termine** per la sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita;
- a parità di tutti i soprastanti elementi, sia **stata formulata per prima**.

In caso di gara tra più offerenti, i **rilanci** formulati saranno visibili a tutti gli altri partecipanti e si intenderanno integrativi dell'offerta irrevocabile già presentata senza necessità che sia integrata la cauzione né che sia sottoscritta una nuova offerta che ne tenga conto.

Qualora vengano effettuati rilanci negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della chiusura dell'asta, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta chiusa l'asta, la Società sottoporrà al Venditore il **verbale di gara**, nonché la **migliore offerta pervenuta**, anche se la stessa sia inferiore al prezzo di riserva confidenziale.

Qualora il Venditore intenda accettare detta offerta, provvederà alla sottoscrizione della relativa accettazione.

L'accordo tra le Parti si intenderà perfezionato dal momento in cui l'accettazione sarà comunicata da Rete Aste Real Estate S.r.l. alle Parti stesse, e sarà costituito dall'offerta irrevocabile di acquisto sottoscritta dall'Offerente e dal Venditore nonché dal verbale di chiusura dell'asta, che darà atto dei successivi rilanci, sottoscritto anch'esso per accettazione dal Venditore.

Parallelamente, a conclusione delle valutazioni effettuate dal Venditore, gli importi versati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari verranno loro restituiti, esclusivamente sul sedesimo conto corrente di provenienza delle somme.

PROVVIGIONE

L'Offerente prende atto che contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, Rete Aste Real Estate S.r.l. maturerà il diritto a percepire la provvigione dovutale dall'Acquirente, pari allo 0,9 % oltre IVA rispetto al prezzo convenuto tra le Parti della futura compravendita, che dovrà essere corrisposta contestualmente all'atto di compravendita.

Quanto alla provvigione dovuta dal Venditore a Rete Aste Real Estate S.r.l., si rimanda all'incarico a vendere conferito dallo stesso alla Società.

Successivamente alla formazione dell'accordo tra Promittente Venditore e Promittente Acquirente ed all'invio agli stessi della relativa documentazione, la Società non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile per eventuali ritardi o inadempimenti imputabili alle Parti relativamente alla realizzazione di attività ed oneri alle stesse riconducibili in via esclusiva per il perfezionamento dell'atto di compravendita.

TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Partecipando all'asta telematica di cui al presente avviso, il Venditore e l'Offerente si impegnano reciprocamente alla sottoscrizione del contratto di compravendita notarile entro il termine

massimo di 30 giorni; detto termine decorre dalla data in cui l'accettazione del Venditore venga comunicata all'Offerente-aggiudicatario e, qualora scada in un giorno festivo, lo stesso sarà prorogato di diritto al primo giorno seguente non festivo.

La stipula del contratto definitivo di compravendita è sottoposta alla condizione sospensiva, da avverarsi entro il termine di giorni 20 dalla comunicazione all'Offerente dell'accettazione dell'offerta da parte del Venditore,

- della mancata revoca in via amministrativa dell'autorizzazione assessoriale D.D.G. n. 2979 del 31/10/2023, rilasciata al Venditore ai sensi dell'art. 68 comma 3 della Legge regionale del 27/04/1999 n. 10;

Gli importi versati dall'Offerente-aggiudicatario a titolo di cauzione verranno trasferite sul conto corrente del Venditore ed assolveranno alla funzione di caparra confirmatoria ai sensi dell'art.1385 c.c.

Salvo diverso accordo intervenuto tra le Parti, in occasione del rogito notarile l'Offerente-aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo del prezzo di acquisto in favore del Venditore, secondo le modalità che saranno da quest'ultimo comunicate.

Rete Aste Real Estate S.r.l. metterà a disposizione delle Parti la documentazione utile per la stipula del contratto di compravendita (offerta irrevocabile di acquisto con la relativa accettazione, verbale di chiusura dell'asta e copia della documentazione contabile relativa alla gestione delle somme versate a titolo di cauzione).

Le spese della registrazione del contratto preliminare di compravendita (costituito dall'offerta irrevocabile di acquisto accettata dal Venditore) saranno a carico dell'offerente aggiudicatario così come a suo carico saranno le spese dipendenti dal contratto di compravendita che verrà stipulato presso un Notaio scelto dall'Offerente aggiudicatario.

ESCLUSIONE DI RESPONSABILITÀ

Durante lo svolgimento dell'asta, Rete Aste Real Estate S.r.l. non sarà responsabile di eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti quali, a mero titolo di esempio: perdita di connettività sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino la fruibilità dell'applicazione di gara. Detti eventi non verranno pertanto considerati come invalidanti l'asta.

È altresì esclusa qualsiasi responsabilità della Società per il mancato raggiungimento del prezzo richiesto dal Venditore nonché per il mancato perfezionamento della compravendita, qualora ciò sia ascrivibile a circostanze, fatti o omissioni riconducibili all'Offerente e/o al Venditore.

Si precisa che, al fine di facilitare la partecipazione alla vendita, qualora nel corso della gara vengano formulati dei rilanci il sistema informerà gli offerenti inviando una e-mail all'indirizzo di posta elettronica indicato all'interno del proprio profilo utente sul sito www.astetrprivati.it.

Ciononostante, eventuali mancate comunicazioni e-mail non comportano alcuna irregolarità della vendita né, conseguentemente, alcuna responsabilità della Società, avendo dette comunicazioni esclusivamente carattere aggiuntivo e complementare rispetto alla fonte principale di

informazioni rappresentata dall'area riservata della piattaforma www.astetraprivati.it, ove sarà visibile l'andamento della vendita in tempo reale.

È, pertanto, esclusivo onere e responsabilità degli offerenti accedere alla propria area riservata per verificare tutti gli eventi relativi all'andamento della vendita di loro interesse (quali, a titolo esemplificativo, l'avvenuta ammissione della propria offerta, la presenza di altri offerenti, l'avvio della gara, la verifica dell'andamento della stessa).

ANTIRICICLAGGIO

Rete Aste Real Estate S.r.l. fa presente di essere tenuta ad assolvere gli obblighi connessi alla prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo ai sensi del d.lgs. n. 231/2007 (come modificato dal d.lgs. 25 maggio 2017, n. 90 e da succ. modd.) e, in particolare, a procedere all'adeguata verifica della clientela, alla conservazione dei documenti e delle informazioni, nonché, ove necessario, alla segnalazione di operazioni sospette.

Ai sensi di tale normativa, l'Offerente ha l'obbligo di fornire a Rete Aste Real Estate S.r.l. i documenti e le informazioni relativi alla persona fisica (o alla società) e ai firmatari dell'offerta, nonché al Titolare Effettivo della prestazione in caso di Offerente diverso dalla persona fisica. Tali documenti ed informazioni dovranno, inoltre, essere trasmessi con la massima tempestività, in caso di successiva variazione dei dati del Titolare Effettivo, onde consentire a Rete Aste Real Estate S.r.l. di svolgere puntualmente gli adempimenti di adeguata verifica previsti dalla normativa, ivi compreso il controllo costante.

L'omessa o tardiva trasmissione dei dati rilevanti ai fini della normativa Antiriciclaggio rende difficoltoso o impossibile a Rete Aste Real Estate S.r.l. conformarsi alla stessa. Conseguentemente, la mancata disponibilità dei documenti e delle informazioni richiesti potrebbe impedire l'esecuzione dell'incarico di mediazione immobiliare (e pertanto potrebbe determinare la mancata validazione dell'offerta irrevocabile), come espressamente previsto dalla normativa Antiriciclaggio.

I dati e le informazioni acquisiti per assolvere gli obblighi di adeguata verifica saranno conservati da Rete Aste Real Estate S.r.l., affinché possano essere utilizzati per qualsiasi indagine per operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo o per corrispondenti controlli a cura dell'UIF o di qualunque altra Autorità competente.

In attuazione di quanto stabilito dal nuovo testo dell'art. 18, co. 2, del d.lgs. n. 231/2007, Rete Aste Real Estate S.r.l. assolve gli obblighi di identificazione e di verifica dell'identità del cliente, dell'esecutore e del titolare effettivo prima dell'esecuzione dell'incarico di mediazione immobiliare.

INFORMAZIONI

Rete Aste Real Estate S.r.l. è a disposizione per fornire assistenza ed informazioni relative alla presente vendita mediante contatto al seguente recapito telefonico 0586 201402 nei giorni lavorativi dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 ovvero tramite e-mail al seguente indirizzo: staffvendite@astetraprivati.it.

La Società si rende inoltre disponibile a fornire agli offerenti ulteriori servizi di consulenza professionale e tecnica su richiesta e a pagamento quali, a titolo esemplificativo, perizia di stima professionale dell'immobile, relazione tecnica di rispondenza urbanistica e catastale.

Livorno, 20/07/2016

Rete Aste Reale Estate S.r.l.