

Avviso di vendita

Il sottoscritto **Avv. Pietro Armenia**, Cod. Fisc. RMNPTR79T03F258L, delegato alle operazioni di vendita dal Dott. Claudio Maggioni, Giudice del Procedimento Civile n. 1612/2013, ex art. 788 c.p.c. con Provvedimento del 3.6.2024 comunicato il successivo 5.6.2024, a norma di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **5 dicembre 2025 alle ore 10.00**, presso il proprio studio in Modica (RG) nella Via Resistenza Partigiana n. 25/R, svolgerà la **vendita**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO N. 1: Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Ragusa via A. Ponchielli n. 25, censito al NCEU del comune di Ragusa al foglio 65, p.lla 50 sub 7, piano I, categoria A/3, cl. 3, vani cat. 4,5, superficie 106, R.C. 348,61 €, costituito nell'intero da tre vani e servizi a piano terra rialzato, con locale sgombero sito al piano scantinato, censito al NCEU del comune di Ragusa al foglio 65, p.lla 50 sub 59, categ. C/2, cl. 1, mq. 9 R.C. 13,94 € e quota proporzionale delle parti condominiali dell'edificio, in particolare l'alloggio del portiere censito al NCEU del comune di Ragusa al foglio 65, p.lla 50, sub 5, cat. A5, cl. 4, vani 5,5, superficie 100, R.C. 244,28 € e il locale sgombero censito al NCEU del comune di Ragusa al foglio 65, p.lla 50 sub 67, cat. C2, cl. 4;

Situazione urbanistica e catastale:

Dall'analisi delle tavole di progetto a confronto con le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi non risultano difformità e, pertanto, c'è regolarità urbanistico-edilizia.

Disponibilità del bene:

L'appartamento posto in vendita è occupato.

Oneri condominiali: sono previsti canoni condominiali.

Prezzo base: € 33.855,00 (Euro trentatremilaottocentocinquantacinque/00).

Offerta minima: € 25.392,00 (Euro venticinquemilatrecentonovantadue/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione da versare: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).

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

LOTTO N. 2: fabbricato rurale sito in Vittoria (RG) nella Contrada Sabbuci distinto al NCT del comune di Vittoria al foglio 194, p.lla 214.

Situazione urbanistica e catastale:

Esso consiste in un fabbricato di 70 metri quadrati circa in evidente stato di abbandono e con tetto di copertura in condizioni assai precarie e in parte mancante.

In base al D.L. n. 201/2011 (convertito in legge dalla L.n.214/2011) si sarebbe dovuto procedere al suo accatastamento entro il 30/11/2012, ma il processo di accertamento condotto dall'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate ha verificato l'insussistenza delle condizioni per procedervi in quanto l'immobile non ha caratteristiche per le quali la normativa prevede l'accatastamento.

Disponibilità del bene:

L'immobile posto in vendita risulta libero.

Oneri condominiali: Il bene non ricade in condominio per cui non vi sono quote condominiali da corrispondere.

Prezzo base: € 1.824,00 (Euro milleottocentoventiquattro/00).

Offerta minima: € 1.368,00 (Euro milletrecentosessantotto/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione da versare: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 250,00 (euro duecentocinquanta/00).

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

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il suo studio, che gestirà le operazioni di vendita secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) 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.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti. Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

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

D) i lotti vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

E) Entro le ore 13.00 del giorno 4 dicembre 2025, giorno precedente a quello fissato per l'udienza, dovranno essere depositate le offerte di acquisto; **Qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno**

festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente: l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo), un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esec. Imm.re n. 1612/2013 R.G.E, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente, se titolare di un indirizzo di posta elettronica certificata potrà indicarlo nell'offerta e dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c. in quanto, in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

a) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; b) in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (comprese quelle di redazione APE, acquisizione CDU ove necessarie e la quota

del compenso del delegato - che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione. 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.

J) 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.

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

Modica, 16.9.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Pietro Armenia



CONTATTI:

Professionista Delegato: Avv. Pietro Armenia

Studio legale: Via Resistenza Partigiana n. 25/R - 97015 Modica (RG)

e-mail: piero.armenia@hotmail.it

P.E.C. piero.armenia@avvocatimodica.legalmail.it

STUDIO 0932 1972174

CELL. 3384144388 - dal lunedì al venerdì dalle 16.00 alle 20.00