

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Ignazia Arezzo, CF: RZZGNZ77C53H163M, con studio in Ragusa, Via Risorgimento n. 53, tel 0932/247478, cell. 349/6165572, nominata professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 06/02/2024 nel procedimento esecutivo **n. 124/2022 R.E. immobiliari del Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **23/05/2025 alle ore 9,00 e seguenti**, presso il proprio studio in Ragusa Via Risorgimento n. 53, piano 3, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

**LOTTO 4. Ore 9:00**

• Piena proprietà per l'intero degli immobili di seguito descritti composti da due separati corpi posti a breve distanza l'uno dall'altro:

**Corpo A**, composto da terreni identificati in catasto con i mappali n. 286, 288, 291, 292 del foglio n. 68 e p.lla n. 72 del foglio n. 69, e dai fabbricati ubicati all'interno della particella n. 1313 del foglio n. 68 del territorio del Comune di Comiso. Le p.lle 286, 291, 292 del fg 68 e 72 del fg 69 e le porzioni di terreno non occupate dai fabbricati delle p.lle 1313 e 288 sono destinati ad aree di manovra, paddok ed aree di sgambamento per cavalli. La pavimentazione dei paddok e delle aree di sgambamento sono in terra naturale, le separazioni dei diversi ambienti sono state realizzate in parte con staccionate, realizzate in parte con elementi metallici tubolari ed in parte con muretti in blocchi di calcare tenero, superiormente ai quali sono stati posizionati paletti e rete metallica. I paddok dispongono inoltre di mangiatoie e punti di abbeveraggio.

I fabbricati del corpo A, sono ubicati all'interno delle particelle n. 1313 e n. 288 e gli stessi risultano essere parzialmente censiti al Catasto fabbricati.

Gli stessi sono stati suddivisi dal perito a loro volta in diversi corpi di seguito descritti.

Corpo a) costituito da una serie di box per cavalli, con disposizione “a corte chiusa”, realizzati con struttura portante, copertura e tamponamenti in legno pretrattato, disposti lungo il perimetro di una superficie rettangolare, in modo da lasciare all'interno una superficie scoperta, adibita a cortile interno, anch'essa di forma rettangolare. La superficie complessiva occupata dalla costruzione è di mq. 475 di cui mq. 257 è costituita dalla superficie lorda dei box di stabulazione (n. 21). La superficie interna è pari a mq. 218 di cui mq. 128 provvisti di tettoia in legno e mq. 90 costituiti dalla porzione centrale del cortile, scoperta. La superficie netta media dei box oscilla tra i 9 e gli 11 mq.

Il corpo b) è costituito da una stalla in muratura, avente superficie lorda di mq. 144, suddivisa in box, adibiti alla stabulazione di cavalli. L'immobile è composto da un unico corpo di fabbrica con disposizione dei box per l'allevamento degli equini, in due file parallele e contigue. I box ubicati nella porzione esterna alla struttura (lato nord) sono accessibili dall'esterno, mentre i box ubicati nella porzione più interna sono accessibili da un'area comune di transito dotata di due aperture poste a est e a ovest della costruzione.

Il corpo c) è costituito da un fabbricato abitativo provvisto di struttura portante in muratura di blocchi di calcare tenero e malta e copertura in parte in tegole ed in parte in pannelli coibentanti. La costruzione è ubicata superiormente alla stalla identificata come corpo b e dispone di accesso autonomo, attraverso una scala in muratura, rilevabile dalla planimetria catastale. La superficie dell'unità abitativa, rilevabile della planimetria catastale, è pari a mq. 78, ma di fatto sono presenti delle porzioni della costruzione non censite, realizzate in parte all'interno del balcone coperto, ed in parte in aderenza alla scala di accesso, aventi una superficie complessiva di mq. 52. La superficie complessiva lorda dell'unità immobiliare al piano primo, a destinazione residenziale, ammonta a mq. 130. Il grado di finitura interno della costruzione è buono. La costruzione non dispone di impianto di riscaldamento. Alcuni ambienti dispongono di impianto di climatizzazione. Il riscaldamento dell'acqua avviene mediante scaldabagno elettrico. La costruzione risulta essere allacciata alla condotta fognaria comunale.

Il corpo d) si compone di box in muratura per la stabulazione di equini, provvisto di copertura in pannelli coibentanti, di mq. 34 effettivi, mentre in planimetria catastale la porzione censita è di mq. 17. I box sono dotati di cancelli in ferro basculanti, pavimentazione in spianata di malta, pareti allo stato rustico. Inoltre, in aderenza alla descritta costruzione è stata

realizzata una tettoia, con struttura portante metallica e copertura in pannelli coibentanti, avente una superficie di mq. 14,50.

Il corpo e) si compone di una struttura in muratura di blocchi di calcare tenero e malta, attigua alla stalla identificata come corpo b, in parte adibita ad alloggio operatori ed in parte a box per cavalli. L'alloggio per l'operatore è accessibile direttamente dalla stalla, il grado di finitura è modesto, la superficie complessiva è pari a mq. 77. La parte residua della costruzione è destinata alla stabulazione di equini ed è accessibile dal retro della stalla identificata corpo b.

Il corpo f) è costituito da una tettoia in struttura portante in acciaio su pilastri in cls e copertura in lastre ondulate di cemento amianto (i cui costi di smaltimento sono stati quantificati preliminarmente alla determinazione del valore e detratti dallo stesso )avente superficie di mq. 115. All'interno della tettoia è presente un piccolo magazzino in muratura mq. 7,50, al servizio dell'allevamento, dotato di copertura piana in latero cemento.

Il corpo g) è costituito da una stalla in muratura, provvista di copertura a doppia falda in lastre ondulate di cemento amianto, posizionate su struttura portante in ferro, suddivisa in box destinati alla stabulazione di cavalli. Detto ambiente è accessibile attraverso una scala a chiocciola in metallo, ubicata all'esterno della costruzione. La dimensione lorda effettiva della stalla è di mq. 253 (piano terra). La dimensione lorda effettiva dell'ufficio è di mq. 20 (piano primo).

Il corpo h) è costituito da fabbricati in muratura, realizzati in aderenza al corpo "g" provvisti di copertura in tegole, adibiti a magazzino ed altri locali annessi all'attività agricola. La superficie complessiva del corpo "h" è di mq 63.

Il corpo i). Superficie coperta da tettoia realizzata su struttura portante in ferro con copertura in legno. Superficie complessiva dell'area coperta mq. 50. Una porzione di detta superficie, pari a mq. 20, è stata tamponata in muratura e dotata di copertura in pannelli coibentanti. La rimanente porzione, pari a mq. 30 è costituita da tettoia. La destinazione di utilizzo è agricola.

Il corpo l) costituito da tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, pavimentazione realizzata con spianata di malta, costruzione adibita a pagliera, avente superficie complessiva lorda di mq. 75, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata. La planimetria catastale non è disponibile, in quanto l'immobile non risulta censito.

Il corpo m) è costituito da tettoia adiacente al corpo "l", con struttura portante in acciaio e copertura in lamierino e pavimentazione realizzata con

spianata di malta. La costruzione adibita a deposito macchine ed attrezzature agricole, avente superficie complessiva lorda di mq. 271, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata. All'interno di detta struttura è presente un fabbricato in muratura, identificato in planimetria "sala parto", con copertura in lastre ondulate di cemento amianto, identificato nella planimetria catastale come sala parto, la cui superficie è pari a mq. 39 lordi.

Il corpo n) si compone di tettoia con struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata. Costruzione attigua al corpo "m". Destinazione di utilizzo: pagliera. Superficie lorda mq. 67. Non è disponibile la planimetria catastale atteso che l'immobile non è censito.

Il corpo o) costituito da tettoia con struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata, adibita a deposito macchine ed attrezzi agricoli. Superficie lorda mq. 250. Non è disponibile la planimetria catastale atteso che l'immobile non è censito.

Il corpo p) si compone di box per cavalli, disposti in linea, realizzati con struttura in acciaio, tamponamenti e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac. La costruzione è realizzata su una base di cls e sono stati ricavati 10 box autonomi, provvisti di tettoia esterna indipendente e recinto comune. La superficie complessiva è di mq. 198. Non è disponibile la planimetria catastale atteso che l'immobile non è censito.

**Corpo B**, composto da terreni identificati in catasto con i mappali n. 308, 386, 312, 313 del foglio n. 68 del Comune di Comiso. I terreni che compongono il corpo B sono destinati interamente ad attività agricola di coltivazione di cereali da granella o si foraggiere a regime asciutto. La giacitura è pianeggiante con porzioni che manifestano una lieve pendenza in direzione Ovest. Il substrato di coltivazione è di medio impasto con buona dotazione di sostanza organica e strato coltivabile medio pari a circa 30 cm. Non si rileva la presenza, all'interno del corpo B, di essenze arboree ad esclusione che in prossimità dei confini con le proprietà limitrofe, lungo i quali si rileva la presenza di alberi di carrubo, in condizioni di coltivazione ordinarie.

Per ulteriori informazioni sullo stato di manutenzione, sulla tipologia edilizia, sulla superficie e sulla valutazione, si rimanda alla perizia.

**Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa - Catasto dei terreni del Comune di Comiso, C.da Canicarao:**

- Foglio 68, part. 286, qualità SEMIN ARBOR, classe 02, sup. are 37, ca 00, RD Euro 21,98, RA Euro 14,33.
- Foglio 68, part. 288, qualità SEMIN ARBOR, classe 02, sup. are 18, ca 50, RD Euro 10,99 RA Euro 7,17.
- Foglio 68, part. 291, qualità SEMIN ARBOR, classe 02, sup. are 37, ca 00, RD Euro 21,98, RA Euro 14,33.
- Foglio 68, part. 292, qualità SEMIN ARBOR, classe 01, are 41, ca 10, RD Euro 30,78, RA Euro 15,92.
- Foglio 68, part. 308, qualità SEMINATIVO, classe 03, are 68 ca 00, RD Euro 21,07, RA Euro 14,05.
- Foglio 68, part. 312, qualità SEMIN ARBOR, classe 01, sup. are 52, ca 50, RD Euro 39,32, RA Euro 20,34.
- Foglio 68, part. 313, qualità SEMIN ARBOR, classe 01, sup. are 28, ca 90, RD Euro 21,64, RA Euro 11,19.
- Foglio 68, part. 386, qualità SEMIN ARBOR, classe 02, sup. are 50, ca 20, RD Euro 29,82, RA Euro 19,44.
- Foglio 69, part. 72, qualità SEMINATIVO, classe 04, sup. are 57 ca 20 RD Euro 14,77, RA Euro 5,91.

**Catasto dei fabbricati, Comune di Comiso, C.da Canicarao:**

- Foglio 68, part. 1313, sub 1, zona cens. 1, cat. D/10, RC euro 2.014,18, P. T-1.
- Foglio 68, part. 1313, sub 2, zona cens. 1, cat. A/3, classe 1, cons. vani 4,5, sup. cat. 82 mq, RC euro 195,22, P. T-1.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Le p.lle n. 286, 291, 292, 288, 1313 del foglio n. 68 e la p.lla n. 72 del foglio n. 69 ricadono in zona E5, classificate quali aree per le attività agricole. La particella n. 308, del fg 68, ricade in parte (mq. 2125) in zona classificata “nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti; inoltre ricade in parte (mq. 4225) in sottozona “TR” aree risorsa turistico – ricettive perequate, costituite da aree individuate oltre che per la residenza anche per attività turistiche. La realizzazione di qualsiasi nuova costruzione è subordinata all’approvazione di appositi piani attuativi da redigere secondo i parametri previsti dal PRG. Inoltre, la particella ricade in parte (mq. 467) in zona agricola E5 del Comune di Comiso. La particella n. 312, del fg 68, ricade interamente in sottozona “TR” aree risorsa turistico – ricettive perequate, costituite da aree individuate oltre che per la residenza anche per attività turistiche. La realizzazione di qualsiasi nuova costruzione è subordinata all’approvazione di appositi piani attuativi da redigere secondo i parametri previsti dal PRG. La particella n. 313, del foglio n. 68, ricade interamente in sottozona “TR” aree risorsa turistico – ricettive perequate, costituite da aree individuate oltre che per la residenza anche per attività turistiche. La realizzazione di qualsiasi nuova costruzione è

subordinata all'approvazione di appositi piani attuativi da redigere secondo i parametri previsti dal PRG. Detta particella risulta essere gravata per mq. 609 del vincolo del piano paesaggistico P.L.4 b, livello di tutela 1. La particella n. 386, del foglio n. 68, ricade in parte (mq. 572) in zona classificata "nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti; inoltre ricade in parte (mq. 4977) in sottozona "TR" aree turistico - ricettive perequate, costituite da aree individuate oltre che per la residenza anche per attività turistiche. La realizzazione di qualsiasi nuova costruzione è subordinata all'approvazione di appositi piani attuativi da redigere secondo i parametri previsti dal PRG.

Con riferimento alla regolarità edilizia e catastale esiste domanda di concessione edilizia in sanatoria in esito alla quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria. Dal confronto con le planimetrie catastali si ravvisa la coerenza con gli elaborati grafici approvati ed allegati alla sopra menzionata concessione edilizia in sanatoria, ad esclusione di alcuni aspetti di dettaglio relativi ad aperture o a distribuzione interna degli spazi che negli elaborati grafici sono coerenti nella realtà mentre nelle planimetrie catastali andrebbero aggiornati. Tuttavia, il PE ha rilevato la totale assenza di concessione edilizia e la mancata identificazione nella planimetria catastale per alcuni corpi di fabbrica e la difformità di realizzazione di altri. **Al fine di identificare le porzioni sanabili e quelle non sanabili ci si riporta alle pagine 121, 122 e 123 della perizia di stima ed alla tabella ivi contenuta, che deve intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.**

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

In ogni caso ci si riporta integralmente alla Perizia di stima

**Disponibilità del bene: occupato dal debitore e da terzi con titolo non opponibile.**

**Prezzo base: 251.672,63**

**(Euro duecentocinquantunomilaseicentosestantadue/63)**

**Offerta minima: € 188.754,47**

**(centoottantottomilasettecentocinquantaquattro/47), pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: € 25.167,26**

**(Euro venticinquemilacentosessantasette/26).**

**L'importo in ogni caso deve essere pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 4.000,00 (Euro quattromila/00)**

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

**Lotto 8. Ore 10:30**

• Piena proprietà per l'intero di un fabbricato abitativo con superficie di pertinenza, ubicati in Comiso, c.da Donnadolce, foglio n. 66, composti da una abitazione identificata in catasto con il mappale n. 245 sub.1, cat. A/2, consistenza catastale mq. 277 con relativa area di pertinenza; terreno con annessi corpi di fabbrica non censiti in catasto, identificato con il mappale 251 del foglio n. 66.

L'unità immobiliare ubicata all'interno della particella n. 245, che compone il lotto 8, è costituita da una unità abitativa a carattere residenziale, essa si sviluppa su due livelli costituiti da piano terra e piano primo e dispone altresì di una superficie di pertinenza circostante.

Al piano terra (mq. 221) l'unità immobiliare consta di una ampia camera da pranzo provvista di forno e di cucina in muratura, un servizio ed un ripostiglio, che hanno subito degli ampliamenti non indicati in planimetria. Il corpo di fabbrica principale, ubicato ad una quota superiore del vano appena descritto, presenta una altezza costante di ml. 2,94 ed è composto da una cucina, un soggiorno dotato di scala a chiocciola di collegamento con il piano primo, n. 5 camere da letto, un corridoio e due bagni. Dal soggiorno si diparte una scala a chiocciola che conduce al piano primo. Il piano primo, (mq. 137), realizzato quale sopraelevazione del piano terra, in planimetria catastale (non conforme allo stato dei luoghi), viene indicato come locale sgombero, con altezza minima 0,30 e altezza massima 1,70 e terrazza. Di fatto al piano primo è stata realizzata una unità immobiliare indipendente ed abitabile, dotata di scala di accesso esterna, con relativo portone in alluminio preverniciato e scala di servizio di collegamento tra piano terra e piano primo. L'unità abitativa consta di n. 3 camere da letto, una cucina, un ingresso, un soggiorno ed un corridoio dotato di ampia cabina armadio. Il grado di finitura è superiore all'unità immobiliare posta al piano terra. L'immobile dispone di impianto elettrico ed idrico non dispone di impianto di climatizzazione ne di riscaldamento. Al piano primo si rileva la presenza della predisposizione per l'installazione dei termosifoni.

Le aree di pertinenza, poste al piano terra, esterne alla costruzione sono in parte pavimentate con spianata di malta allo stato fine ed in parte con pavimento di cemento stampato e decorato. Le aree a verde ornamentale sono delimitate da muretti a secco di pietra calcarea. In adiacenza della costruzione principale il sottoscritto ha inoltre rilevato la presenza di una tettoia in legno provvista di copertura in tegole con struttura portante in pilastri in cemento armato rivestiti in pietra locale. La superficie lorda di tale manufatto è di mq. 45 (detto manufatto non è censito nella planimetria catastale), la superficie netta misurata tra i pilastri è di mq. 38. Vi è anche un locale tecnico al servizio delle aree esterne con annessa zona barbecue, coperta, provvisto di piani di appoggio laterali in muratura, aperto da un lato ed avente una superficie di mq. 11,0. I locali tecnici sono due, disposti l'uno di seguito all'altro e presentano una superficie complessiva di mq. 8 (corpo di fabbrica parzialmente censito nella planimetria catastale). All'interno di un'area adibita a verde ornamentale è presente una piscina interrata, rivestita con mosaico per piscine. La superficie della piscina è di mq. 40 circa con profondità media di ml. 1,40.

La particella n. 251 del foglio n. 66 del territorio del Comune di Comiso/D è costituita, dal punto di vista catastale, esclusivamente da terreno, attiguo e confinante dal lato est con la p.lla 245.

Allo stato attuale si accede al lotto 8 attraverso una stradina di ingresso identificata con la p.lla n. 250, di cui il debitore aveva una quota di proprietà, non oggetto di pignoramento. Per tale ragione allo stato attuale l'immobile non dispone di accesso autonomo. Tuttavia, è stata verificata dal PE la possibilità di realizzazione di un nuovo accesso dalla Strada Provinciale, i cui costi sono stati decurtati dal valore di stima. La superficie della particella n. 251 presenta al proprio interno, oltre ad un'area di manovra pavimentata in cemento, anche delle costruzioni, non censite nella planimetria catastale e adibite a magazzino. In particolare, il sottoscritto ha rilevato la presenza di un magazzino realizzato in muratura (della superficie lorda di 32 mq, con altezza massima di m.l. 4,31 e altezza minima di m.l. 3,70) e dispone di impianto elettrico esterno e di finiture nel complesso idonee all'utilizzo al quale è destinato. Sul retro della costruzione appena descritta si rileva la presenza di fabbricati agricoli al servizio del terreno, utilizzati per il deposito di attrezzi, concimi e prodotti fitosanitari. Le costruzioni sono costituite da un corpo realizzato con analoghe caratteristiche costruttive del magazzino appena descritto, in aderenza allo stesso, con copertura in pannelli coibentanti di tipo isopac e pavimentazione con spianata di malta, avente superficie lorda di mq. 8. Si rileva altresì, la presenza di ulteriori piccole costruzioni adibite a magazzino, parzialmente rifinite, aventi una superficie di mq. 13, realizzati in blocchi di calcare tenero e copertura in lastre ondulate di cemento

amianto (i cui costi di smaltimento sono stati decurtati dal valore di stima). Infine, sono presenti altri piccoli annessi agricoli, realizzati con struttura precaria, aventi altezza massima inferiore a 1,80 ml e un serbatoio in cemento armato avente sezione circolare, per lo stoccaggio dell'acqua irrigua, per una superficie complessiva di mq. 25 circa. La superficie residua della particella n. 251, costituita da area di manovra e superficie agricola ammonta complessivamente a 0.10.27

Per ulteriori informazioni sullo stato di manutenzione, sulla tipologia edilizia, sulla superficie e sulla valutazione, si rimanda alla perizia.

**Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa - Catasto dei fabbricati del Comune di Comiso:**

- Foglio 66, part. 245, sub. 1, zona cens.1, cat. A/2, classe 1, cons. vani 11,0, sup cat. 277 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 260 m<sup>2</sup>, RC Euro 710,13, C.da Donnadolce p. T;

**- Catasto terreni del Comune di Comiso:**

- Foglio 66, part. 251, qualità VIGNETO, classe 2, sup. are 11, ca 05, RD Euro 10,84, RA Euro 4,57.

**Situazione urbanistica e catastale:**

La particella n. 245, estesa ha 0.08.36, e la p.lla 251 estesa ha 0.10.35, ricadono interamente in Zona D, sottozona D2 caratterizzate dalle aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e di logistica di iniziativa privata. Inoltre, entrambe le particelle ricadono all'interno del PAI, pericolo SA, rischio R2. La p.lla n. 251 è gravata, per ha 0.03.90, dal vincolo imposto dal PRG per la realizzazione di pozzi (fasce di rispetto dei pozzi comunali ad uso potabile). La p.lla n. 251 è gravata, per ha 0.02.35, dal vincolo delle fasce di rispetto stradali.

I fabbricati che compongono il lotto n. 8 sono stati interamente realizzati in assenza di concessione edilizia, in base a quanto riportato in una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma del proprietario, una parte delle costruzioni presenti all'interno della p.lla 245, ex p.lla 61/b del foglio n. 66 del Territorio del Comune di Comiso, sono state realizzate nell'anno 1980. Relativamente a detti corpi di fabbrica, in data 31/12/1986 è stata presentata una sanatoria per abuso edilizio ai sensi della L. 47/85. La citata pratica risultava essere incompleta e in data 13/04/1994 e in data 22/01/2019 sono state inviate due lettere di richiesta documenti alle quali i proprietari della particella non hanno dato seguito. Allo stato, in seguito alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Comiso da parte del PE è emerso che la porzione di fabbricati inseriti

nella sanatoria sono potenzialmente regolarizzabili dando seguito alla pratica avviata. Tutti gli altri corpi di fabbrica realizzati all'interno della p.lla 245, ex 61/b, e tutti i corpi di fabbrica all'interno della p.lla 251 non inseriti nella richiesta di sanatoria, non sono regolarizzabili. **Al fine di identificare le porzioni sanabili e quelle non sanabili ci si riporta alle pagine 193 e seg. della perizia di stima, che deve intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.**

In particolare relativamente alla p.lla n. 245, le difformità riscontrate con la richiesta di concessione edilizia in sanatoria e con la planimetria catastale sono le seguenti: - ampliamento vano forno e wc al piano terra; - ampliamento locale tecnico al piano terra; - tettoia esterna al piano terra da mq. 45 non presente. L'intera unità abitativa al piano primo non è rilevabile dalla richiesta di sanatoria nè dalla planimetria catastale, nella quale sono stati rappresentati al piano primo dei locali sgombero sottotetto aventi altezza massima di ml. 1,70 al colmo e una altezza minima di 0,30. Di fatto l'unità abitativa realizzata al piano primo presenta una altezza costante di ml. 2,70 ed una superficie lorda di mq. 137.

Relativamente alla p.lla 251, tutto quanto rilevato sui luoghi, in termini di costruzioni adibite a garage e relativi locali annessi, non è presente nella richiesta di sanatoria nella planimetria catastale.

Le unità immobiliari descritte non dispongono di certificato di agibilità.

Per tutti gli immobili presenti, bisognerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, i cui costi sono stati detratti dal valore del bene.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

In ogni caso ci si riporta integralmente alla Perizia di stima.

**Disponibilità del bene: occupato dal debitore.**

**Prezzo base: € 138.262,50  
(centotrentottomiladuecentosessantadue/50)**

**Offerta minima: € 103.696,88 (centotremilaseicentonovantasei/88),  
pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: € 13.826,25 (tredicimilaottocentoventisei/25). L'importo in  
ogni caso deve essere pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)**

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

**Lotto 12. Ore 11,30**

• Piena proprietà per l'intero delle unità immobiliare site in Comiso Via Iblea n. 24/26 che si sviluppano su tre livelli. Il piano terra, in catasto identificato con il mappale n. 2701 sub. 1 del foglio 73, è costituito da una abitazione indipendente, accessibile oltre che dall'ingresso comune che conduce alla scala di accesso al subalterno 2, identificato dal civico n. 24 di via Iblea, anche dal civico n. 26 di via Iblea. Il piano terra consta di un'ampia cucina, una camera da letto, una camera da pranzo, un disimpegno e servizi per una superficie complessiva di mq. 128. Dal piano terra si diparte la scala di accesso ai piani superiori. Il portone di ingresso al piano primo è in legno, dallo stesso si accede ad un corridoio che consente l'accesso alle camere che lo compongono, costituita da n. 3 camere da letto, da un soggiorno e da un bagno. La superficie lorda del piano primo è pari a mq. 128. Attraverso la sopra enunciata scala si accede al piano secondo all'interno del quale è stata realizzata una cucina rustica, con annesso servizio igienico, ed un piccolo locale deposito, aventi superficie complessiva pari a mq. 69. La rimanente superficie, pari a mq. 59 è destinata a terrazzo, pavimentato con mattoni di cemento e provvisto di ringhiera perimetrale in ferro. L'immobile dispone di impianto di riscaldamento a gasolio, inoltre, in alcuni ambienti sono installate delle pompe di calore. Il riscaldamento dell'acqua avviene mediante scaldabagno elettrico.

L'immobile è collegato alla rete idrica ed alla rete fognaria comunale.

Per ulteriori informazioni sullo stato di manutenzione, sulla tipologia edilizia, sulla superficie e sulla valutazione, si rimanda alla perizia.

**Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa - Catasto dei fabbricati del Comune di Comiso:**

- Foglio 73, part. 2701, sub. 1, zona cens. 1, cat. A/3, classe 1, cons. 5 vani, sup. cat. totale 128 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 128 m<sup>2</sup>, RC Euro 216,91, via Iblea n. 26 p. T;
- Foglio 73, part. 2701, sub. 2, zona cens. 1, cat. A/3, classe 2, cons. 8,5 vani, sup. cat. totale 197 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 184 m<sup>2</sup>, RC Euro 430,21, Via Iblea n. 24 p. 1-2.

**Situazione urbanistica e catastale:**

La costruzione si trova all'interno del centro abitato di Comiso "zona B".

La costruzione è stata oggetto di modifiche e di una sopraelevazione in seguito all'ottenimento del Nulla osta edilizio n. 589 rilasciato in data 04/12/1978, approvato dalla Commissione edilizia nella seduta del 29/11/1978. Da un confronto della situazione dei luoghi e gli elaborati progettuali approvati si evince una conformità parziale poiché la cucina realizzata al piano secondo, speculare al terrazzo non è contemplata negli elaborati progettuali approvati di cui al Nulla osta edilizio sopra enunciato. Pertanto, in base alla documentazione rinvenuta presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Comiso si ritiene che la stessa sia stata realizzata in assenza di concessione edilizia. Per le motivazioni rappresentate dal perito a pag. 272 della perizia di stima, ai sensi della normativa vigente, la costruzione realizzata al piano secondo, costituita dalla cucina e dal deposito non è, dal punto di vista urbanistico, regolarizzabile (mq. 69 al piano secondo). Le unità immobiliari in esame non dispongono di certificato di agibilità.

Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa sono coerenti con la situazione dei luoghi.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

In ogni caso ci si riporta integralmente alla Perizia di stima

**Disponibilità del bene: occupato dei debitori.**

**Oneri condominiali: non sussistono oneri condominiali atteso che l'immobile è costruzione singola.**

**Prezzo base: € 87.413,63 (ottantasettemilaquattrocentotredici/63).**

**Offerta minima: € 65.560,22**

**(sessantacinquemilacinquecentosessanta/22), pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: € 8.741,36 (Euro ottomilasettecentoquarantuno/36).**

**L'importo in ogni caso deve essere pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00)**

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

**Lotto 13. Ore 12:30**

- Piena proprietà per l'intero di un fabbricato costituito da più unità immobiliari: un fabbricato abitativo al piano primo con annesso piccolo deposito al piano terra, ubicati in Comiso Via Regolo n. 58/a, riportati in catasto fabbricati al foglio n. 73 p.lla 2685 sub. 1 (corpo A); un fabbricato abitativo a piano secondo ed una piccola lavanderia, terrazzo e sottotetto al piano terzo ubicati in Comiso Via Regolo n. 58, riportato in catasto fabbricati al foglio n. 73 p.lla 2685 sub. 2 (corpo B); un fabbricato adibito a garage, riportato in catasto fabbricati al foglio n. 73 p.lla 8425 sub. 1, è accessibile dalla via Iblea (corpo C).

Il corpo A è costituito da una abitazione a piano primo ed un piccolo deposito a piano terra. Dal sopralluogo effettuato non si rileva una elevata differenza di quota tra l'abitazione ed il piccolo deposito, la classificazione in piano terra e piano primo rispetta l'elaborato planimetrico catastale ma di fatto l'unità immobiliare abitativa è accessibile a piano terra dalla via Regolo, e a causa del dislivello naturale la porzione a confine con la via Monterace, è ubicata al primo piano. Sempre a causa del dislivello è stato realizzato il piccolo locale deposito, censito in planimetria, avente altezza costante di ml. 1,90. A causa della ridotta altezza e superficie, in fase di accatastamento non è stato creato un ulteriore subalterno. L'immobile dispone di impianto di riscaldamento a gasolio, i diffusori sono costituiti da termosifoni in ghisa. L'abitazione dispone, solo in alcuni ambienti, di impianto di climatizzazione. Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria viene effettuata mediante scaldabagno elettrico. La costruzione risulta essere allacciata alla rete idrica e fognaria comunale. Il piccolo deposito presenta una superficie rilavata di circa 16 mq ed una altezza media di ml. 1,90.

Il corpo B è costituito da un'abitazione al piano secondo (mq 110), da una piccola lavanderia, da un terrazzo ed da un sottotetto al piano terzo, costituenti parte integrante di una costruzione ubicata tra la via Regolo, la Via Iblea e la Via Monterace all'interno del centro storico del Comune di Comiso. L'unità immobiliare dispone di impianto di riscaldamento a gasolio, gli infissi sono obsoleti e non garantiscono un adeguato isolamento termico. Solo alcuni ambienti dispongono di impianto di climatizzazione. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico. La lavanderia ubicata al piano terzo (mq. 20) è costituita da un piccolo ambiente dotato di pavimentazione di tipo economico e dispone di allaccio alla rete idrica ed alla condotta fognaria comunale. Il sottotetto è allo stato rustico e, per le porzioni calpestabili viene destinato a locale sgombero.

Il corpo C è costituito da un garage accessibile dalla via Iblea, ubicato a piano terra ed inoltre lo stesso dispone di due finestre, che si affacciano sulla via Monterace.

Per ulteriori informazioni sullo stato di manutenzione, sulla tipologia edilizia, sulla superficie e sulla valutazione, si rimanda alla perizia.

**Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa - Catasto dei fabbricati del Comune di Comiso:**

- Foglio 73, part. 2685, sub. 1, zona cens. 1, cat. A/3, classe 1, cons. 4,5 vani, sup. cat. totale 107 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 106 m<sup>2</sup>, RC Euro 195,22, Via A. Regolo n. 58/A, p. T-1;
- Foglio 73, part. 2685, sub. 2, zona cens. 1, cat. A/3, classe 2, cons. 6,0 vani, sup. cat. totale 130 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 126 m<sup>2</sup>, RC Euro 303,68, via A. Regolo n. 5, p. 2-3;
- Foglio 73, part. 8425, sub. 1, zona cens. 1, cat. C/6, classe 3, cons. mq. 50, sup. cat. 59 mq, RC 111,04, Via Iblea p. T.

**Situazione urbanistica e catastale:**

La costruzione si trova all'interno del centro abitato di Comiso, in zona B.

La costruzione che costituisce il lotto 13 è stata realizzata in due periodi diversi. La porzione dei fabbricati inclusi all'interno dei corpi 13/A e 13/B, ubicati al piano primo e al piano secondo, accessibili dalla via Regolo sono state realizzate in seguito all'acquisizione della p.lla 808 sub. 5. Per la realizzazione delle stesse è stato emesso un Nulla Osta Edilizio, successivamente rinnovato. In merito al piano secondo, negli elaborati progettuali approvati con il Nulla Osta non si rileva evidenza del vano lavanderia. La porzione di fabbricato al piano primo, al piano secondo che "si affacciano" su via Monterace ed il garage accessibile dalla via Iblea, sono state realizzate successivamente all'acquisizione della p.lla n. 808 sub. 4. In ordine alla demolizione, ricostruzione ed unificazione delle unità immobiliari presenti al piano terra (13/C), primo (13/B), secondo (13/A), appena descritte, presso il Comune di Comiso non è stata rinvenuta alcuna documentazione autorizzativa.

In applicazione della normativa vigente, in seguito alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Comiso, il PE ritiene che la regolarizzazione dell'unità immobiliare realizzata in assenza di concessione edilizia sia possibile in attuazione dell'ex art. 13 della Legge 47/85 sostituito dall'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

Le unità immobiliari che compongono il lotto 13 non sono in possesso di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

In ogni caso ci si riporta integralmente alla Perizia di stima.

**Disponibilità del bene: in parte libero ed in parte occupato con titolo non opponibile alla procedura esecutiva.**

**Oneri condominiali: non esiste regolamento di condominio quindi non sono quantificabili gli oneri condominiali.**

**Prezzo base: € 69.394,50**

**(sessantanovemilatrecentonovantaquattro/50).**

**Offerta minima: € 52.045,88 (cinquantaduemilaequarantacinque/88), pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: € 6.939,45 (Euro seimilanovecentotrentanove/45).**

**L'importo in ogni caso deve essere pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.300,00 (Euro milletrecento/00)**

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

## **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa 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;
- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, cpc.;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

#### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.**

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

## **TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.**

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito.

## **SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA**

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare:**

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo 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 previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 124/2022 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

## **ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es. l'aggiudicatario dichiara di poter usufruire delle agevolazioni fiscali prima casa) , copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

## **MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA**

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

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

## **DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA**

**L'offerente telematico** dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, con il seguente iban: IT10D0503617000CC0001006430 tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 124/2022 R.G.E. versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

**L'offerente analogico** che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 124/2022 R.G.E.", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

## **ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE**

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

## **SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA**

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni

ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

#### **DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE**

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

#### **DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di vendita sincrona mista: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

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

#### **IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a €

160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FARIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

### **INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI**

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

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02 800.300.22, Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.

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

Ragusa, 04/03/2025

Il Custode e Professionista delegato

Avv. Ignazia Arezzo

