TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzioni Immobiliari

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 **11/11/2025 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 1. Ore 9:00

• Piena Proprietà per l'intero di terreni e fabbricati siti in c.da Muraglie, agro di Comiso. I terreni sono identificati al foglio n. 42 p.lle n. 5, 85, 4, 86, 187, 6 aventi una estensione complessiva di ha 11.29.22. Le sopra menzionate particelle sono tutte contigue e costituiscono un unico corpo assieme ai fabbricati, aventi destinazione residenziale ed agricola, identificati al C.F. del Comune di Comiso fg 42 p.lla 9 sub. 1, p.lla 9 sub. 2 e p.lla 185 sub. 1 (ex art. 38 del NCT).

La giacitura dell'appezzamento presenta una leggera pendenza in direzione Nord. Le superficie dell'appezzamento non sono interamente coltivabili. In particolare, in coincidenza delle particelle n. 86, 4, 5, 6 si rileva una marcata presenza di roccia affiorante e di macchia mediterranea, prevalentemente costituita da olivastri e carrubi. La rimanente superficie che compone l'appezzamento è rappresentata dalla particella n. 187 che presenta una giacitura quasi pianeggiante ed uno strato coltivabile sufficiente per la coltivazione di cereali da granella e di foraggere a regime asciutto. La superficie ritenuta dal PE, coltivabile, ammonta a circa ha 6.00.00, la superficie a pascolo ammonta a ha 5.29.22.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I fabbricati, presenti all'interno del lotto 1, sono raggruppati in unico corpo e sono confinanti con altre costruzioni di proprietà di altra ditta. Il fabbricato a destinazione abitativa insiste su una superficie di mq 156 e risulta essere identificato al C.F. con il mappale 9 sub. 1 del foglio n. 42. I fabbricati strumentali a destinazione agricola, presentano una superficie complessiva di mq. 232 e sono identificati con il mappale 9 sub. 2. Infine, costituisce parte integrante dei fabbricati strumentali a destinazione agricola un deposito, avente superficie complessiva di mq. 82, identificato con il mappale 185 sub. 1.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato residenziale sono pessime, nello stesso si evidenziano dei cedimenti di alcune strutture portanti delle coperture, infissi in parte divelti ed in parte notevolmente deteriorati dal tempo e dagli agenti atmosferici, pavimenti, intonaci interni ed esterni sono in pessime condizioni di manutenzione. La costruzione disponeva di impianto elettrico esterno, attualmente non funzionante e di impianto idrico essenziale, di antica realizzazione. La costruzione si può pertanto definire non abitabile. I fabbricati strumentali identificati con il mappale n. 9 sub. 2, sono attigui al fabbricato residenziale e si compongono di due piccoli corpi di fabbrica costruiti a destra e a sinistra dell'ingresso al cortile di accesso al fabbricato residenziale oltre che di altre costruzioni realizzate sul lato sud della corte afferente al fabbricato residenziale. Le caratteristiche costruttive degli ambienti destinati all'attività agricola sono quelle tipiche della zona. Le coperture evidenziano cedimenti e crolli delle strutture portanti. Anche tali fabbricati non sono in condizioni ottimali nè possono essere definiti utilizzabili nello stato attuale; tuttavia, si rileva che gran parte delle strutture portanti delle costruzioni sono, sotto l'aspetto statico, in discrete condizioni e non si evidenziano marcate lesioni strutturali. Del deposito attrezzi posto a est, distaccato dal corpo di fabbrica principale, sono presenti solo due dei cantonali ed una parete. Probabilmente il piccolo fabbricato, essendo posto ad una distanza, dal corpo di fabbrica principale, di circa 2,5 ml, ha ostacolato il transito dei mezzi agricoli e delle macchine operatrici, per tale ragione, in seguito alla esigenza di fruire della stradina attigua ai fabbricati con i mezzi agricoli, è stato parzialmente demolito. Il fabbricato strumentale identificato con il mappale n. 185 sub. 1 è costituito da un magazzino avente superficie di mq 82. Lo stesso presenta copertura in lastre ondulate di cemento amianto (eternit) su struttura portante in legno, i cui costi di smaltimento sono stati decurtati dal valore di stima.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Catasto dei terreni, Comune di Comiso, c.da Muraglie:

- foglio 42 part. 5, qualità pascolo arb., classe 1, superficie are 47 ca 10, RD euro 8,51 RA euro 8,51;
- foglio 42, part. 85, porz. AA, qualità pascolo, classe 02, superficie are 09 ca 15, RD euro 0,76, RA 0,24 e porz. AB qualità sem arb, classe 02 superficie are 03 ca 65, RD euro 1,79, RA euro 1,23;
- foglio 42 part. 4 qualità pascolo arb, classe 1, superifice ha 3 are 81 ca 10, RD euro 68,89, RA euro 68,89;
- foglio 42, part. 86, porz. AA qualità sem arb, classe 03, superficie are 68 ca 00, RD 26,34,RA euro 15,80 e porz. AB qualità pascolo arb, classe 01, superficie ha 2 are 20 ca 00, RD euro 39,77 e RA 39,77;
- foglio 42, part. 187 (ex part. 1), porz. AA sem, classe 04, superficie ha 3 are 51 ca 37, RD euro 72,59, RA euro 23,59 e porz. AB qualità pascolo, classe 02, superficie are 07 ca 15, RD euro 0,59 e RA euro 0,18;
- foglio 42 part. 6, qualità pascolo arboreo, classe 01, superficie are 41 ca 70, RD 7,54, RA euro 7,54;

- Catasto dei fabbricati, Comune di Comiso, C.da Muraglie:

- foglio 42, part. 9, sub 1, zona cens.1, cat. A/4, classe 1, cons. 7,5 vani, sup. cat. totale 173 mq, totale escluso aree scoperte 156 mq, RC euro 236,28, PT;
- foglio 42, part. 9, sub 2, zona cens. 1, cat. D/10, RC euro 547,44, PT;
- foglio 42, part. 185 (ex p.lla 38 del N.C.T.), sub 1, zona cens. 1, cat. C/2, classe 2, cons. 64 mq, sup cat. 82 mq, RC Euro 135,52, PT.

Situazione urbanistica e catastale:

Le p.lle n. 4, 5, 6, 85, 86, 187 ricadono in zona E4 del territorio di Comiso, aree per le attività agricole a valenza ambientale. La particella 4 risulta essere gravata dal vincolo delle fasce di rispetto stradale per circa mq. 5073. La particella n. 187 ricade in parte in ZTO viabilità: "nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti" per mq. 8946,91. La stessa risulta essere gravata, per ha 2.40.77, dalle fasce di rispetto stradale. Tutte le citate particelle sono gravate dal vincolo del Piano Paesaggistico, prevalentemente dal livello di tutela 1 " Paesaggio archeologico, aree di interesse archeologico di Kamarina e Vittoria (Targena - Casazze), ed in piccola parte dal livello di tutela 3, PL 05. Inoltre, le sopra descritte particelle sono state quasi totalmente percorse da fuoco nel 2019.

I fabbricati oggetto di valutazione, considerato quanto dichiarato nell'atto di provenienza, verificate le caratteristiche costruttive e l'assenza di corpi di fabbrica realizzati successivamente al 2009, si ritiene siano stati interamente realizzati in epoca antecedente il 1967, come rilevato dal PE nella sua perizia di stima, cui si rimanda.

I fabbricati non dispongono di agibilità.

Da punto di vista catastale l'immobile non necessita di variazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sostanziali necessarie ai fini del trasferimento. Si ritiene tuttavia necessario procedere alla pratica catastale di demolizione del deposito attrezzi che non è più presente sui luoghi e per tale adempimento sarà necessario procedere alla "rideterminazione" delle superfici edificate dell'intero subalterno 2 ed al deposito della nuova planimetria di tutti i fabbricati strumentali.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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: **libero.**

Prezzo base: € 217.419,00
(duecentodiciassettemilaquattrocentodicianove/00).

Offerta minima: € 163.064,25
(centosessantatremilasessantaquattro/25), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 21.741,90 (Euro ventunomilasettecentoquarantuno/90).
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 2. Ore 9:45

• Il lotto n. 2 è composto da terreni ubicati in agro di Comiso sez. A, c.da Muraglie, identificati al foglio n. 42 p.lle n. 184 (ex part. 38) e 43 e presenta una estensione complessiva di ha 14.89.00.

La superficie che compone il lotto in esame è stata in parte soggetta ad interventi di estrazione di materiale calcareo, per una superficie di circa ha 9.00.00. La rimanente superficie, pari ad ha 5.89.00, presenta la destinazione colturale originaria di seminativo asciutto. La porzione del lotto che non è stata oggetto degli interventi di estrazione di materiale calcareo, pari a ha 5.89.00, presenta caratteristiche agronomiche di composizione del substrato di coltivazione, di giacitura e di esposizione ottimali. La porzione di terreno che è stata oggetto di interventi di estrazione di materiale calcareo, estesa circa ha 9.00.00, ha subito delle modifiche dell'andamento geomorfologico del profilo pedologico, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modifiche delle pendenze originarie. Dal punto di vista agronomico, allo stato attuale, tale porzione di terreno non è utilizzabile considerate le sopra enunciate modifiche apportate e considerata l'assenza di strato coltivabile. Si rileva altresì, nelle aree circostanti le zone di prelievo, sempre all'interno dell'appezzamento, la presenza di cumuli di materiale terroso, derivanti dallo spostamento dello strato coltivabile preliminare alla estrazione del materiale calcareo. Le sopra menzionate particelle sono contigue e costituiscono un unico appezzamento.

Entrambe le particelle che compongono il lotto 2, sono oggetto di un sequestro preventivo, non trascritto, effettuato ai sensi dell'art. 321 del C.P.P., da parte del Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale, Nucleo Operativo Ecologico di Catania, con conseguente possibile rischio di evizione.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia.

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

- Foglio 42, part. 184, qualità SEMIN ARBOR, classe 03, superficie ha 10, are 22 ca 70, RD Euro 396,14, RA Euro 237,68.
- Foglio 42, part. 43, porz. AA SEMIN ARBOR, classe 04, superficie ha 4, are 64, ca 52, RD Euro 119,95, RA Euro 83,97, porz. AB, qualità ULIVETO, classe 03, superficie are 01, ca 78, RD Euro 0,51, RA Euro 0,37.

Situazione urbanistica e catastale:

Le p.lle n. 184 e 43 ricadono in zona E4 del territorio di Comiso, aree per le attività agricole a valenza ambientale. Tutte le citate particelle sono gravate dal vincolo del Piano Paesaggistico, livello di tutela 1 "Paesaggio archeologico aree di interesse archeologico di Kamarina e Vittoria (Targena - Casazze), PL 05. Inoltre, le sopra descritte particelle sono state quasi totalmente percorse da fuoco nel 2019.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Disponibilità del bene: libero ma grava un sequestro preventivo penale, non trascritto, con conseguente possibile rischio di evizione.

Prezzo base: € 123.273,00,

(centoventitremiladuecentosettantatre /00).

Offerta minima: € 92.454,75

(novantaduemilaquattrocentocinquantaquattro/75), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 12.327,30 (Euro dodicimilatrecentoventisette/30). L'importo in ogni caso deve essere pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00)

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

LOTTO 3. Ore 10:30

• Piena proprietà per l'intero di terreni e fabbricati in c.da Petraro e Canicarao, terreni in c.da Muraglie e Manco, agro di Comiso. Tali beni sono stati dal PE suddivisi in quattro corpi: A, B, C, D.

Il Corpo A è composto dalle p.lle 23 sub 4 e sub 2, e dalla p.lla 468 del foglio n. 20. Si tratta di fabbricati adibiti ad attività industriali a piano terra e piano primo, costituiti da magazzino e ufficio, fabbricati al servizio dell'impianto di frantumazione (identificati con il mappale 23 sub. 2); fabbricato adibito a cabina elettrica. Superfici di pertinenza dell'impianto di frantumazione e di betonaggio identificati con i mappali n. 23 sub 2 e con il mappale n. 468 entrambe del foglio n. 20. In particolare la particella n. 23 sub. 4 è costituita da un piccolo fabbricato destinato all'alloggiamento della cabina elettrica, privo di area di pertinenza, avente superficie di mq. 13,40. La particella 23 sub 2 con annessa attigua p.lla n. 468, costituiscono il complesso produttivo di frantumazione e di produzione di calcestruzzo preconfezionato. La superficie complessiva di terreno riconducibile alla p.lla 23 sub. 2 e alla p.lla 468 ammonta a ha 3.27.64; sottraendo le aree di sedime dei fabbricati, pari a mq. 490, la superficie netta è pari a ha 3.22.74. Detta superficie si compone di un'area interamente trasformata, al servizio degli impianti di frantumazione e betonaggio, pari a ha 2.81.07, alla quale è stato attribuito un valore che tiene conto di tutti i manufatti fissi ivi presenti, costituiti da vasche in cls, condutture, cavidotti, pavimentazioni ecc. e di un'area residua della p.lla n. 468, estesa ha 0.41.67 che, seppure strettamente correlata con la prima, non ha subito alcun intervento di modifica o trasformazione. I fabbricati censiti al CF all'interno del sub. 2 della p.lla n. 23 sono costituiti da una costruzione a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano terra e piano primo, realizzata in muratura tradizionale con copertura piana. La costruzione occupa una superficie di mq. 100 di cui mq. 95 al piano terra, adibita a magazzino e deposito attrezzi, e mq. 100, al piano primo, adibita a uffici con annesso il vano scala. Gli ambienti adibiti ad ufficio, aventi una superficie di mq. 100, sono perfettamente rifiniti. La costruzione dispone di impianto di climatizzazione, di impianto elettrico, di impianto idrico e di scarico. Il magazzino si presenta allo stato rustico. Vi è anche un locale deposito, avente struttura portante in muratura 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), in pessime condizioni, avente una superficie di mq. 35, censito e parzialmente rappresentato nella planimetria che costituisce parte integrante del sub. 2 della p.lla n. 23. Fanno altresì parte del sub 2 un silos per lo stoccaggio dei materiali calcarei, avente struttura portante in muratura e le strutture di contenimento realizzate in struttura metallica, di superficie di mq. 51,12, una centralina di comando avente struttura portante in muratura ed in parte in struttura metallica, provvista di scala esterna in struttura metallica, avente superficie di mq. 5,50, censito e rappresentato nella planimetria catastale quale parte integrante del sub. 2 della p.lla n. 23. Il PE ha inoltre rilevato la presenza di altre costruzioni, al servizio dell'impianto di betonaggio, realizzate all'interno del sub. 2, non censite negli elaborati planimetrici catastali e non in regola sotto l'aspetto urbanistico (pag. 56 perizia). Le costruzioni al servizio dell'impianto di betonaggio, non censite al C.F., sono delle tettoie al servizio dell'impianto di betonaggio, una cabina di comando dell'impianto di betonaggio e un locale tecnico in muratura a servizio dell'impianto di betonaggio:

All'interno della tettoia sono allocati n. 2 container adibiti a deposito attrezzi e ad officina al servizio dell'impianto.

La cabina di comando dell'impianto di betonaggio è costituita da una costruzione prefabbricata in pannelli coibentanti e struttura portante in acciaio, avente superficie di mq. 14, realizzata all'interno di una tettoia in struttura metallica dotata di copertura in pannelli coibentanti tipo isopac, avente superficie complessiva di mq. 50 (pag. 58 perizia).

Il locale tecnico in muratura al servizio dell'impianto di betonaggio, è realizzato in laterizi forati e dotato di copertura piana in laterocemento, avente una superficie lorda di mq. 14. Sono inoltre presenti dei manufatti al servizio degli impianti di frantumazione e betonaggio, costituiti da vasche di decantazione, muri di contenimento, silos verticali per lo stoccaggio del cemento ed altre attrezzature correlate con l'impianto di betonaggio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Pe ha rilevato che all'interno del sub. 2 della p.lla n. 23 insiste un pozzo trivellato, con denuncia di rinvenimento acque in corso di definizione. Il pozzo è al servizio dell'impianto industriale.

Sono ricompresi nella vendita gli impianti fissi relativi alla frantumazione per la produzione di inerti e al betonaggio, costituenti accessori e pertinenze, in quanto stabilmente ancorati al suolo e ai fabbricati, come descritti nella perizia alle pagg. 59 e segg., cui si rimanda.

Il Corpo B è composto dalla p.lla 297 del foglio n. 68. Si tratta di una superficie adibita ad area di stoccaggio di inerti. L'immobile dista circa 170 ml dal corpo A. L' Area di deposito di inerti, prevista quale ampliamento delle superfici già al servizio del vicino impianto di betonaggio, è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Comiso. Al fine del rilascio dell'autorizzazione è stata prevista la realizzazione di una recinzione, con pali e rete metallica plastificata, di altezza massima di ml. 2,0; una piantumazione in frangivento vivi, costituiti da piante messe a dimora con la finalità di proteggere dal vento e di ridurre l'impatto visivo. È stata inoltre prevista la realizzazione di un impianto di irrigazione, dotato di erogatori mobili, realizzato al fine di ridurre al minimo le emissioni in atmosfera. Dal sopralluogo effettuato dal PE lo stesso non ha rilevato la messa a dimora delle piante frangivento; è stata invece rilevata la presenza della recinzione autorizzata.

Il corpo C è composto dalle p.lle 186, 188, 189, 190 del foglio n. 42. Si tratta di una Cava, provvista di autorizzazione, per l'estrazione di materiale calcareo. L'appezzamento nel complesso misura ha 13.75.68, ed è suddiviso in ha 6.40.90 destinate alla coltivazione e ha 7.34.78 destinate ad attività estrattiva. Le superfici destinate alla coltivazione allo stato attuale sono non coltivate e si mostrano naturalmente inerbite con vegetazione spontanea.

Il corpo D è composto dalle particelle n. 108 e 110 del foglio n. 33 ed è ubicato nel Territorio del Comune di Comiso. Si tratta di una cava, per l'estrazione di materiale calcareo composto. Rappresenta una superficie che in passato è stata destinata ad attività estrattiva di materiale calcareo (superficie Ha 0.94.30), allo stato attuale l' autorizzazione risulta scaduta.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa, Comune di Comiso - catasto dei terreni:

- Foglio 20, part. 468, qualità carrubeto, classe 3, sup. are 86 ca 80, RD euro 49,31 RA euro 29,14, C.da Petraro;
- Foglio 68, part. 297, qualità sem arb, classe 1, sup. are 54 ca 90, RD euro 41,11, RA euro 21,27, C.da Canicarao;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 42, part. 186, qualità SEMIN ARBOR, classe 03, sup. ha 1 are 00 ca 12, RD Euro 38,78,RA Euro 23,27, C.da Muraglie.
- Foglio 42, part. 188, porz. AA, qualità SEMIN ARBOR, classe 03, sup. ha 2, are 12 ca 35, RD Euro 82,25, RA Euro 49,35 e porzione AB, qualità PASCOLO, classe 02, sup. are 03, ca 11, RD Euro 0,26, RA Euro 0,08, C.da Muraglie.
- Foglio 42, part. 189, porzione AA, qualità SEMIN ARBOR, classe 03, ha 2, are 45, ca 53, RD Euro 95,10 e RA Euro 57,06, e porzione AB, qualità PASCOLO, classe 02, sup. are 1 ca 14, RD Euro 0,09 e RA Euro 0,03, C.da Muraglie.
- Foglio 42, part. 190, porzione AA, qualità SEMIN ARBOR, classe 03, sup. ha 8 are 08 ca 65, RD Euro 313,22 e RA Euro 187,93, e porzione AB, qualità PASCOLO, classe 02, are 04 ca 78, RD Euro 0,39, RA Euro 0,12, C.da Muraglie.
- Foglio 33, part. 108, qualità SEMIN ARBOR, classe 03, are 72, ca 90, RD Euro 28,24 e RA Euro 16,94, C.da Manco.
- Foglio 33, part. 110, qualità SEMIN ARBOR, classe 03, are 21, ca 40, RD Euro 8,29 e RA Euro 4,97, C.da Manco.
- **Catasto dei fabbricati, Comune di Comiso:**
- Foglio 20, part. 23, sub 2, zona cens. 1, cat. D/7, RC Euro 2.107,14, C.da Petraro, P. T-1.
- Foglio 20, part. 23, sub 4, zona cens. 1, cat. D/1 RC Euro 232,41, C.da Petraro, P. T.

Situazione urbanistica e catastale:

Destinazione urbanistica. Le particelle che compongono il Corpo A presentano la seguente destinazione urbanistica:

La p.lla n. 23 (mq. 39.951) è in parte (mq 4.135) interessata dalle "regie trazzere", in parte (mq. 2.100,93) interessata da viabilità esistente ed in parte (mq. 374,85) da viabilità di progetto prevista dal PRG del Comune di Comiso. La particella è interamente gravata dal vincolo idrogeologico. Inoltre, la particella ricade in parte (mq. 22.306), in sottozona E2 del PRG del Comune di Comiso "aree naturali per la tutela" (trattasi di aree di rispetto dei boschi di cui alla L.R. 16/96 e s.m.i. ove si applicano le disposizioni di cui al "livello di tutela 2" delle norme del Piano Paesaggistico). Ed in parte (mq. 15.161), in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso "aree per le attività agricole a valenza ambientale" (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico). La particella in esame per mq. 17812 è gravata dal vincolo delle cave dismesse e per mq. 11823 è gravata dal vincolo acque "incisioni e corsi d'acqua". Per una superficie di mq. 36576 la p.lla è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, rientrante nel paesaggio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locale 04, livello di tutela 2. Infine, detta particella per mq. 211,02 è a rischio di pericolosità idrogeologica (PAI) e per mq. 666,56 è stata, nel 2019, percorsa dal fuoco.

La p.lla n. 468 (mq. 8.591,36) è in parte (mq 84,17) interessata dalle "regie trazzere". È interamente gravata dal vincolo idrogeologico. Inoltre, la particella ricade interamente in sottozona E2 del PRG del Comune di Comiso "aree naturali per la tutela" (trattasi di aree di rispetto dei boschi di cui alla L.R. 16/96 e s.m.i. ove si applicano le disposizioni di cui al "livello di tutela 2" delle norme del Piano Paesaggistico). La particella in esame per mq. 3.136 è gravata dal vincolo delle cave dismesse e per mq. 375,72 è gravata dal vincolo acque "incisioni e corsi d'acqua". Per l'intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, rientrante nel paesaggio Locale 04, livello di tutela 2. Infine, detta particella è stata nel 2014, percorsa dal fuoco per mq. 1233,77.

La particella che compone il Corpo B, ubicata in c.da Canicarao identificata con il mappale n. 297 del fg 68 del Territorio di Comiso/D ricade in parte (mq. 1123) in zona classificata "nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti, in parte in zona definita di "viabilità esistente" per mq. 280, in parte (mq. 224,67) 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. 2157,87) in zona agricola E5 del PRG del Comune di Comiso art. 69 N.T.A. ed in parte (mq. 1698) in zona E4 del PRG del Comune di Comiso art. 68 N.T.A.

Le particelle che compongono il Corpo C, ubicate c.da Muraglie ubicate c.da Muraglie ed identificate con i mappali n. 186, 188, 189, 190 del fg 42 del Territorio del Comune di Comiso/A presentano la seguente destinazione urbanistica: la p.lla 186 (mq. 9.957) è gravata per mq. 361,89 da Viabilità di progetto prevista dal PRG del Comune di Comiso. Inoltre, la particella ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso "aree per le attività agricole a valenza ambientale" (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico). La particella n. 186 ricade per una superficie di mq. 7280 nel "vincolo strade" imposto dal PRG del Comune di Comiso, fasce di rispetto stradali. Per l'intera superficie di mq. 9.953,82 la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1. Inoltre, la particella è stata interamente percorsa dal fuoco nel 2019. La p.lla n. 188 (mq. 21.628) ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso "aree per le attività agricole a valenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ambientale" (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico). Per l'intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1. Inoltre, la particella è stata interamente percorsa dal fuoco nel 2019. La p.lla n. 189 (mq. 24.736) ricade in parte, per mq. 187,20, nel vincolo Viabilità esistente, inoltre ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso "aree per le attività agricole a valenza ambientale" (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico). Detta particella è gravata dal vincolo strade, vincoli di rispetto stradale, per mq. 3925,19. Per l'intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1. Inoltre, la particella è stata in parte percorsa dal fuoco nel 2019. La p.lla n. 190 (mq. 81361) ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso "aree per le attività agricole a valenza ambientale". Si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico. Per l'intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1. Inoltre, la particella è stata parzialmente, per ha 3.76.18, percorsa dal fuoco nel 2019.

Le particelle che compongono il Corpo D, ubicate in c.da Manco ed identificate con i mappali 108 e 110 del fg 33 del Territorio del Comune di Comiso/A, presentano la seguente destinazione urbanistica: la p.lla n. 108 (mq. 7204) è in parte (mq. 7056,5) gravata dal vincolo idrogeologico. Inoltre, la particella ricade in parte (mq. 6975), in sottozona E3 del PRG del Comune di Comiso "aree agricole tutelate". La particella in esame è interessata da vincolo del PRG "viabilità esistente" per mq. 228,75. La particella in esame per mq. 6.596 è gravata dal vincolo delle cave attive. Per una superficie di mq. 6.226,54 la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 04, livello di tutela 2. La p.lla n. 110 (mq. 2106) è interamente gravata dal vincolo idrogeologico. Inoltre, la particella ricade interamente, in sottozona E3 del PRG del Comune di Comiso "aree agricole tutelate". La particella in esame per mq. 2.106,02 è gravata dal vincolo delle cave attive. Per una superficie di mq. 2.106,02 la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 04, livello di tutela 2.

Regolarità edilizia. Relativamente al corpo A, costituito dall'impianto di betonaggio con annessi fabbricati, dalla lettura del rogito di provenienza è emerso che le costruzioni acquisite dalla Comisana Lapidei sono state realizzate con una concessione edilizia in sanatoria. L'impianto di betonaggio dispone di autorizzazione, rilasciata dalla Provincia Regionale di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ragusa. Successivamente, con concessione edilizia è stato autorizzato un "progetto di miglioramento ambientale di un centro di betonaggio esistente" di cui agli elaborati progettuali allegati. Successivamente, con concessione edilizia, sono stati regolarizzati la porzione a piano terra, adibita a magazzino e la porzione a piano primo adibita a ufficio.

Considerato che la p.lla n. 23 del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso ricade in zona E2 ed E3 del PRG del Comune di Comiso, in base a quanto previsto agli art. 66 e 68 delle N.T.A., non è consentito in tali aree la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 22 l.r. 71/78, nonché in deroga ad esso ai sensi dell'art. 35 della l.r. 30/97 art. 89 l.r. 06/01 e s.m.i.; dunque le seguenti costruzioni, dal punto di vista urbanistico, come rappresentato dal PE, non sono regolarizzabili: tettoie al servizio dell'impianto di betonaggio e container adibiti ad officina di mq. 240. Tettoia di copertura cabina di comando dell'impianto di betonaggio, di mq. 50. Cabina di comando dell'impianto di betonaggio costituita da una costruzione prefabbricata in pannelli coibentanti e struttura portante in acciaio, avente superficie di mq. 14, realizzata all'interno di una tettoia in struttura metallica e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac, avente superficie complessiva di mq. 50. Locale tecnico in muratura al servizio dell'impianto di betonaggio, realizzato in laterizi forati e dotato di copertura piana in laterocemento, avente una superficie lorda di 14 mq.

Relativamente al corpo B ed in particolare all'area di deposito di inerti prevista quale ampliamento delle superfici già al servizio del vicino impianto di betonaggio essa è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Comiso.

Relativamente al corpo C, costituito dalla cava di estrazione di materiale calcareo, è presente autorizzazione rilasciata dall'Ente Minerario valida fino al 13/12/2027, alla **********, nella qualità di conduttrice di detti fondi in virtù di un contratto di affitto scaduto.

Relativamente al corpo D, costituito dalla cava di estrazione, non più utilizzata, dall'esame dei fascicoli edilizi depositati presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Comiso, è emerso che per la stessa è stata rilasciata autorizzazione scaduta in data 18/07/2013.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Disponibilità del bene: occupato dal debitore che vi esercita l'attività d'impresa.

Prezzo base: € 1.071.607,00

(Euro un milionesettantunomilaseicentosette/00).

Offerta minima: € 803.705,25 (ottocentotremilasettecentocinque/25), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 107.160,70 (Euro centosettemilacentosessanta/70). L'importo in ogni caso deve essere pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

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

LOTTO 4. Ore 11,30

• 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 superfice complessiva occupata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 e 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 atteo 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 di foraggere 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, come da prospetto di pag. 121 e 122 della Perizia cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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 mentre il solo l'immobile ad uso abitativo al foglio 68, part. 1313, sub 2 è occupato da terzi con contratto di locazione di natura precaria.

Prezzo base: € 188.754,47

(centoottantottomilasettecentocinquantaquattro/47)

Offerta minima:€ 141.565,85

(centoquarantunomilacinquecentosessantacinque/85), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 18.875,44

(Euro diciottomilaottocentosettantacinque/44).

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

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/00)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 5. Ore 12:30

Piena proprietà per l'intero dell'immobile ubicato in agro di Comiso, sez. D, Via F. De Sanctis (c.da Petraro) censito al foglio 68 e costituito dalla particella 1990 subalterno 1 del C.F. e dalle particelle 1987 e 1989 del C.T.. Il subalterno 1 della part. 1990 è costruito su suolo individuato in catasto con la part. 1990 (ora censita al Nuovo Catasto Terreni con qualità "ente urbano"), che ha una superficie di ha 1.01.99, mentre le part. 1987 e 1989 hanno una superficie complessiva di ha 0.20.61. Dunque la superficie complessiva catastale del lotto 5 ammonta a ha 1.22.60. Tali particelle derivano dalle ex p.lle 299 e 310 del Catasto Terreni. Sulla part. 1990 è stato installato un impianto fotovoltaico. Le particelle 1987 e 1989 costituiscono aree di pertinenza e di accesso.

L'impianto, entrato in funzione in data 29/12/2009, è di tipo "a terra" ed è collegato in parallelo con il sistema elettrico. I pannelli sono installati su struttura portante in acciaio zincato, ancorata al terreno con strutture in conglomerato cementizio. Preliminarmente all'installazione dell'impianto fotovoltaico è stato effettuato un intervento di leggero livellamento al fine di conferire all'area esposizione sud. Inoltre, l'impianto fotovoltaico si sviluppa su una superficie netta di mq. 6.650 circa, comprensiva degli spazi vuoti lasciati tra i pannelli al fine di garantire la corretta gestione delle ombre. La superficie effettiva occupata dai moduli è pari a mq. 2262 circa, gli stessi sono inclinati di 30° rispetto all'orizzontale al fine di ottimizzarne il rendimento. L'altezza massima dei moduli è di ml. 1,00 dal piano di posa.

All'interno dell'area ed al servizio dell'impianto fotovoltaico sono presenti:

- n. 1 cisterna interrata, realizzata in cls, avente capacità di mc. 27 al fine di garantire la disponibilità idrica necessaria per i lavaggi periodici ai quali i moduli sono soggetti al fine di ottimizzare la produttività.

- n. 2 cabine elettriche realizzate in muratura di blocchi di calcare tenero e malta di cemento e copertura piana di cui una di superficie pari a mq. 5,21 ed una di superficie pari a mq. 7,65;

- cavidotti per il collegamento della cabina;

- recinzione perimetrale realizzata muretto in cls di altezza di ml. 1,20 e recinzione metallica fino all'altezza di ml. 2,50.

Il campo fotovoltaico sviluppa una potenza complessiva massima di 325 kWp derivante dalla somma delle potenze massime garantite dal costruttore di ciascun modulo ed una potenza nominale di 324,94 kW. È in essere una convenzione tra il Gestore ********* e la società proprietaria ******* in virtù della quale per un periodo di venti anni dal 29/12/2009 è prevista una tariffa incentivante, da riconoscere all'impianto fotovoltaico in oggetto, pari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a 0,3530 € kWh. È in essere una cessione di credito della ditta proprietaria in favore di ********* in virtù della quale risultano ceduti tutti i crediti presenti e futuri vantati verso *********, derivanti dalla sopra enunciata Convenzione, fino alla scadenza prevista per 29/12/2029; si ritiene che tale cessione, non trascritta, sia opponibile, solo per un termine non superiore a un anno dal pignoramento, alla procedura esecutiva, la quale, essendo già trascorso tale termine, ha diritto a riscuotere le tariffe incentivanti.

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 68, part. 1990, sub 1, zona cens. 1, cat. D/1, RC Euro 11.300,00, Via De Sanctis snc, P.T..

e al Catasto dei terreni del Comune di Comiso:

- Foglio 68, part. 1989, qualità SEMINATIVO, classe 03, sup. are 09 ca 49, RD Euro 2,94, RA Euro 1,96.

- Foglio 68, part. 1987, qualità SEMIN ARBOR., classe 01, sup. are 11, ca 12, RD Euro 8,33, RA Euro 4,31.

Situazione urbanistica e catastale:

La particella n. 1987 del fg 68 del territorio del Comune di Comiso/D, estesa ha 0.11.01, rientra per mq. 186 in area del PRG di "Viabilità di Progetto" costituita da nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti. La p.lla rientra integralmente nel vincolo delle regie trazzere, parzialmente per mq. 21,54 in area del PRG di Viabilità esistente. Detta particella ricade in parte in sottozona E2 del PRG del Comune di Comiso "aree naturali per la tutela" (trattasi di aree di rispetto dei boschi di cui alla L.R. 16/96 e s.m.i. ove si applicano le disposizioni di cui al "livello di tutela 2" delle norme del Piano Paesaggistico). Ed in parte (mq. 15.161), in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso "aree per le attività agricole a valenza ambientale" (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico).

In piccola parte l'area ricade 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano paesaggistico, rientrante nel paesaggio Locale 04, livello di tutela 2.

La particella n. 1989 del fg 68 del territorio del Comune di Comiso/D, estesa ha 0.09.42, rientra per mq. 4,99 in area del PRG di "Viabilità di Progetto" costituita da nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti. La p.lla rientra integralmente nel vincolo delle regie trazzere, parzialmente per mq. 0.09.42 in area del PRG di Viabilità esistente. In gran parte l'area ricade 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 è altresì gravata per mq. 32,6 dal vincolo idrogeologico e per mq. 16,6 ricade in area del PRG "viabilità esistente". Per l'intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, rientrante nel paesaggio Locale 04, livello di tutela 2.

La p.lla n. 1990 estesa ha 1.01.99 ricade per mq. 780,90 nel vincolo delle regie trazzere, per mq. 1368,74 è gravata dal vincolo del PRG della "viabilità di progetto" - Nuova viabilità di collegamento e/ o allargamento sede stradale di tracciati esistenti. Per una superficie di mq. 4318 ricade in "Sottozona TR - Le aree risorsa turistico-ricettive perequate (comprese le attività produttive e direzionali compatibili e la residenza); Per una superficie di mq. 4328 ricade in "Sottozona E4 -Le aree per le attività agricole a valenza ambientale". Per l'intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, rientrante nel paesaggio Locale 04, livello di tutela 2. "Paesaggio della Cava Albanello, Torrente Sperlinga, Mandredonna, Torrente Parapara, Fontana Volpe, Cava Porcaro, Costa del Monaco, alto corso del Fiume Ippari. Aree di interesse archeologico comprese.

L'impianto fotovoltaico in esame è stato autorizzato con concessione edilizia n. 234/2006.

Dal punto di vista catastale l'impianto è stato regolarmente censito in catasto e la situazione riscontrata è coerente con lo stato dei luoghi, pertanto, non necessita di ulteriori aggiornamenti catastali.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Disponibilità del bene: occupato in virtù di convenzione con il Gestore ***** sulla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (presenza di impianto fotovoltaico).

Prezzo base: € 878.548,00

(Euro ottocentosettantottomilacinquecentoquarantotto/00).

Offerta minima:

€ 658.911,00 (seicentocinquantottomilanovecentoundici/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione:

€ 87.854,80 (Euro ottantasettemilaottocentocinquantaquattro/80). L'importo in ogni caso deve essere pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila/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 16,00

• 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 PE 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. Si rappresenta tuttavia che, come evidenziato dal PE a pag. 169 della perizia di stima, l'atto di trasferimento della part. 245 del 10/03/1981 includeva il diritto di passaggio dalla stradella, di ml. 3,00, che si diparte dalla strada comunale e che attraversa la originaria p.lla 61/a di proprietà dei venditori, oggi part.lle 61, 368, 248.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ad ogni buon fine, 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 (vedi pag. 185 perizia 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 PE 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, realizzate 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 serbatorio 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 a complessivi ha 0.10.27

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

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 m², totale escluse aree scoperte 260 m², 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 0.08.63, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 oggi 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 pagg. 194 e seg. della perizia di stima.

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.

Si specifica che l'intestazione riportata nella visura catastale della p.lla 251 non è corretta in quanto gli immobili risultano ancora intestati ai vecchi proprietari (livellario e concedente). Per tutti gli immobili presenti, bisognerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, i cui costi sono stati detratti dal valore del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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: € 103.696,88 (centotremilaseicentonovantasei/88)

Offerta minima: € 77.772,66 (settantasettemilasettecentosettantadue/66), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 10.369,68 (diecimilatrecentosessantanove/68). L'importo in ogni caso deve essere pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00)

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

Lotto 9. Ore 17:00

• Piena proprietà per l'intero del fabbricato abitativo ubicato a piano terra e garage al piano seminterrato ubicati in Pedalino, territorio di Comiso. Via Amendola/Via Tevere. Gli immobili che compongono il lotto n. 9 sono parte integrante di una costruzione su due livelli, suddivisa in 7 unità abitative di cui 4 ubicate al piano terra e tre al piano primo. I garage/box auto sono ubicati nel piano interrato e accessibili attraverso una scivola alla quale si accede, con i veicoli, dalla Via Amendola. Gli stessi dispongono di un accesso pedonale dalla Via Tevere. L'unità abitativa oggetto di valutazione, identificata con il mappale n. 612 sub. 27 del foglio 54, dispone di un accesso autonomo dalla Via Amendola e dispone di una superficie complessiva di mq. 101,00, all'interno dei quali sono presenti n. 3 camere da letto, un soggiorno/cucina, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno. L'unità abitativa dispone di impianto elettrico sottotraccia, non dispone di impianto di climatizzazione né di impianto di riscaldamento. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria viene effettuato con uno scaldabagno elettrico. La costruzione risulta essere collegata alla rete idrica ed alla rete fognaria comunale. Il box/garage, oggetto di valutazione, identificato con il mappale 612 sub. 24 del foglio 54, dispone di una superficie complessiva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lorda di mq. 30, in unico ambiente, accessibile dalla scivola e dall'area di manovra comune.

I costi di condominio mensili, riconducibili alla illuminazione della scala ed alla pulizia degli spazi comuni, sono stati stimati in euro 30,00.

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 54, part. 612, sub 27, zona cens. 2, cat. A/3, classe 2, cons. vani 5,5, sup. cat. totale 101 m², totale escluse aree scoperte 98 m², RC Euro 340,86, via Tevere snc p. T.
- Foglio 54, part. 612, sub 24, zona cens. 2, cat. C/6, classe U, cons. 30 m² sup. cat. totale: 30 m², RC Euro 44,93, Via Giovanni Amendola snc p. S1.

Situazione urbanistica e catastale:

La costruzione si trova all'interno del centro abitato di Pedalino, frazione di Comiso.

La costruzione è stata realizzata tra il 2000 ed il 2006, previo ottenimento di regolare concessione edilizia n. 7476, prat. 121 del 1999 e successiva concessione edilizia n. 9543, pratica 31 del 2005.

La planimetria catastale è conforme alla situazione dei luoghi.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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 corso di liberazione.

Oneri condominiali: euro 30,00 mensili circa.

Prezzo base: € 75.470,00 (Euro settantacinquemilaquattrocentosettanta/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Offerta minima: € 56.602,50 (cinquantaseimilaseicentodue/50), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 7.547,00 (Euro settemilacinquecentoquarantasette/00). 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.

Lotto 12. Ore 17,45

• 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 73, part. 2701, sub. 1, zona cens. 1, cat. A/3, classe 1, cons. 5 vani, sup. cat. totale 128 m², totale escluse aree scoperte 128 m², 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 m², totale escluse aree scoperte 184 m², 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. 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^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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: € 65.560,22 (sessantacinquemilacinquecentosessanta/22.

Offerta minima: € 49.170,17 (quarantanovemilacentosettanta/17), pari al 75% del prezzo base.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cauzione: € 6.556,02 (Euro seimilacinquecentocinquantasei/02). 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.

Lotto 13. Ore 18:30

• 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 (ex mappale 808 sub 5), (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 (ex mappale 808 sub 5) (corpo B); un fabbricato adibito a garage, riportato in catasto fabbricati al foglio n. 73 p.lla 8425 sub. 1 (ex mappale 2684 sub 1, ex mappali 808 sub 4 e 809), 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 si rimanda alla perizia di stima.

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. totale107 m², totale escluse aree scoperte106 m², 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. totale130 m², totale escluse aree scoperte 126 m², RC Euro 303,68, via A. Regolo n. 58, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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 da terzi in virtù di contratto di locazione di natura precaria.

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

Prezzo base: € 52.045,88 (cinquantaduemilaequarantacinque/88).

Offerta minima: € 39.034,41 (trantanovemilatrentaquattro/41) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 5.204,58 (Euro cinquemiladuecentoquattro/58). 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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 ¼ 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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 124/2022 Tr. Rg), 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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), 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 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.(Astegiudizierie Inlinea)

- Email all'indirizzo 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, 25/07/2025

Il Custode e Professionista delegato

Avv. Ignazia Arezzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009