

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

Il sottoscritto Avv. Pina Di Rosa, C.F.: DRSPNI77A45H163L, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 28/06/2025, nel procedimento esecutivo n.188/2023 R.G.E.I. del Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **31 marzo 2026 alle ore 16:00 e segg.**, presso il proprio studio a Modica (RG), Via Sacro Cuore n. 114/a, si 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 immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

LOTTO 2 – ORE 16:00

- Piena proprietà fabbricato destinato a garage in Via Cristoforo Colombo snc, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 73, particella 2080, sub. 8, z.c. 1, categ. C6, cl. 2, consistenza 75 m², superficie totale 88 m², r.c. euro 139,44, piano S1.
- Piena proprietà abitazione di tipo economico in Via Vittoria n. 4, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 73, particella 2080, sub. 9, z.c. 1, categ. A3, cl. 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 100 m², superficie totale escluse aree scoperte 93 m², r.c. euro 267,27 piano T-2.
- Piena proprietà abitazione di tipo economico in Via Vittoria n. 4, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 73, particella 2080, sub. 10, z.c. 1, categ. A3, cl. 3, consistenza 5 vani, superficie totale 96 m², superficie totale escluse aree scoperte 86 m², r.c. euro 296,96 piano 1-2.

Gli immobili del Cespite 2 di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, e dei coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, in regime di comunione legale, consistono in:

- due appartamenti in condominio con ingresso da Via Vittoria n. 4, situati a piano terra e primo piano con accesso da vano scala, senza ascensore.

- un garage situato al piano seminterrato con accesso mediante una rampa da Via C. Colombo snc.

- due locali tecnici valutabili fino a 10,4 mq.

- un piccolo terrazzo al piano copertura a cui si accede dal vano scala.

Si riporta quanto descritto dal CTU nella perizia di stima del 29/03/2025: *“Il Cespite 2 è composto dagli immobili n. 2, 3 e 4 che sono ubicati a Comiso (RG). L’immobile n. 2 censito al foglio di mappa 73 particella 2080 sub 8 è un garage con accesso da Via C. Colombo snc., situato a piano seminterrato. Esso confina a nord con la particella 2090 sub 1, a sud con Via Vittoria, ad est col vano scala e la particella 2090 sub. 2, mentre ad ovest con Via C. Colombo. Il garage ha una superficie catastale totale di 75 m². L’immobile n. 3 censito al foglio di mappa 73 particella 2080 sub 9 è un’abitazione di tipo economico facente parte di un edificio condominiale con accesso da Via Vittoria n. 4, situato a piano terra, con locale di sgombero al secondo piano. Esso confina a nord con la particella 2090 sub 1, a sud con Via Vittoria, ad est col vano scala e la particella 2090 sub. 2, mentre ad ovest con Via C. Colombo. Il suddetto immobile ha una superficie catastale totale di 100 m² e una superficie totale escluse le aree scoperte di 93 m². L’immobile n. 4 censito al foglio di mappa 73 particella 2080 sub 10 è un’abitazione di tipo economico facente parte di un edificio condominiale con accesso da Via Vittoria n. 4, situato a piano primo, con locale di sgombero al secondo piano e un piccolo terrazzino. Esso confina a nord con la particella 2090 sub 1, a sud con Via Vittoria, ad est col vano scala e la particella 2090 sub. 2, mentre ad ovest con Via C. Colombo. Il suddetto immobile ha una superficie catastale totale di 96 m² e una superficie totale escluse le aree scoperte di 86 m²”.*

Situazione urbanistica e catastale del LOTTO DUE.

Il CTU rileva che gli immobili del cespite 2 sono correttamente individuati e che non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

Il lotto 2 è stato costruito con la Concessione edilizia n. 5639 rilasciata dal Sindaco di Comiso in data 09/03/1994 presentata dalla ditta formata da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmata dal Geometra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il nominato CTU, Architetto Michelino Gravagna ha rilevato delle difformità espressamente evidenziate in perizia. Per poter regolarizzare le suddette differenze riscon-

trate, occorre essenzialmente effettuare per gli immobili di cui al lotto 2 un accertamento di conformità, per aggiornare le planimetrie: del garage, del piano terra, del primo piano e della copertura, oltre ad effettuare un aggiornamento catastale delle planimetrie.

Inoltre, al primo piano deve essere demolita la passerella realizzata all'interno del pozzo luce della larghezza di 60 cm, mentre al piano secondo il piano della copertura relativo al tetto, deve essere riportato allo stato di progetto della C.E.

I costi relativi la demolizione e l'aggiornamento delle planimetrie si possono determinare complessivamente in € 7.500,00.

Da controlli effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso, per gli immobili di cui al lotto 2 non è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità e di agibilità.

Da notizie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso, consultando il P.R.G. vigente, il CTU ha evidenziato che: *“il suolo sito in territorio di Comiso relativo al foglio 73 particella 2080 ricade secondo il Piano Regolatore Generale nella zona territoriale omogenea “B1” ovvero aree urbane sature della città consolidata. La particella rientra in zona “B1” tessuto urbano e non è soggetta a vincoli paesaggistici e idrogeologici.”*

Per gli immobili di cui al Lotto 2, l'attestato di prestazione energetica verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione, su richiesta del Giudice dell'Esecuzione.

Il nominato CTU ha stimato un costo di circa € 500,00 per la redazione dell'APE con relativo libretto di impianto e come da Circolare del 18.11.2021 (provvedimento generale in tema di redazione APE) i costi per la predisposizione di APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica saranno posti a carico dell'aggiudicatario (essendo stati già detratti dal valore di stima).

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.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: € 81.000,00 (Euro ottantunomila/00);

Offerta minima: € 60.750,00 pari al 75% del prezzo base (Euro sessantamila settecantocinquanta/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

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

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

LOTTO 3 – ORE 16:30

- Piena proprietà abitazione di tipo economico in Via Joseph Louis Lagrange n. 26, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 17, particella 356, sub. 1, z.c. 1, categ. A3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 150 m², sup. catastale escluse aree scoperte 132 m², r.c. euro 445,44, piano terra.
- Piena proprietà fabbricato destinato a garage in Via La Grange n. 26, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 17, particella 356, sub. 12, z.c. 1, categ. C6, cl. 2, consistenza 22 m², superficie totale 24 m², r.c. euro 40,90 piano S1.
- Piena proprietà fabbricato destinato a garage in Via La Grange n. 26, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 17, particella 356, sub. 14, int. 6, z.c. 1, categ. C6, cl. 2, consistenza 22 m², superficie totale 24 m², r.c. euro 40,90, piano S1.

Il Cespite 3 è composto da 3 immobili edificati con C.E. n. 1221/1980, Nulla Osta n.429 del 12/11/1980 e ultimo titolo edilizio in sanatoria "accertamento di conformità urbanistica" approvato in data 12/12/2022 richiesto dalla ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Si tratta di un appartamento in condominio che si sviluppa su un unico livello, a cui si accede dal numero civico 26 di Via Lagrange a Comiso (RG).

L'appartamento si trova su un piano rialzato, infatti dall'ingresso al condominio si sale una piccola rampa di scale e così si giunge in un pianerottolo, dove sulla destra si accede all'immobile. L'edificio ha un ascensore a livello del piano terra, in realtà è un piano rialzato, come sopra descritto, di conseguenza presenta una barriera architettonica che non è possibile eliminare.

Situazione urbanistica e catastale del LOTTO TRE.

Dalle ricerche svolte dal CTU Arch. Gravagna, si evince che gli immobili di cui al Lotto 3 sono stati costruiti con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.1221 rilasciata dal Sindaco di Comiso in data 17/11/1980

presentata dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- Nulla Osta n. 429, rilasciato dal Sindaco di Comiso in data 12/11/1980 presentato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, inerente la "Variante al progetto di costruzione di un edificio per civile abitazione sito nella lottizzazione La Taverina lotto n.3".

- D.I.A/S.C.I.A. richiesta al Comune di Comiso in data 22/04/2022 prot. N. 0014262, per sanare alcune difformità nello stabile e anche negli immobili del Cespitate 3, presentata dalla ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, firmata dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx inerente "Accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021 di uno stabile condominiale adibito a civile abitazione".

Il CTU attraverso lo studio di atti e documenti, chiarisce che da ricerche effettuate presso il Comune di Comiso, non essendo stato trovato il progetto relativo alla C.E. n. 1221/1980, ma il progetto relativo al Nulla Osta n. 429, il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha presentato una pratica di "Accertamento di conformità urbanistica" firmata dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per regolarizzare lo stato di fatto confrontandolo con le piante del nulla osta.

In conclusione verrà considerato come titolo edilizio ultimo, il progetto di "Accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021 di uno stabile condominiale adibito a civile abitazione" approvato in data 12/12/2022.

Con riguardo all'appartamento, la planimetria catastale è stata presentata in data 22/11/2022, e compilata dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx della Provincia di xxxxxxxxxxxx.

Analizzando sia la planimetria catastale e sia l'ultimo titolo edilizio del 12/12/2022 con lo stato di fatto dell'immobile 1, non risultano differenze.

Mentre, con riguardo ai due garage, analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano presenti delle differenze e, precisamente:

- La costruzione di una piccola parete.
- Una parete risulta spostata verso lo spazio interno al box auto, quindi diminuendo la superficie utile dello stesso.
- La costruzione di un soppalco di circa mq 3,50.

In conclusione, per regolarizzare le differenze riscontrate, occorre essenzialmente effettuare un accertamento di conformità attraverso la presentazione di una CILA tardiva, per aggiornare così la planimetria del box auto con la parete già costruita, oltre ad effettuare un aggiornamento catastale della planimetria, occorre riportare lo stato

di fatto al progetto in sanatoria approvato in data 12/12/2022 dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mediante lo smontaggio del soppalco di circa mq 3,50.

I costi relativi la presentazione di una CILA tardiva e l'aggiornamento catastale della planimetria e lo smontaggio del soppalco realizzato in ferro, si possono determinare complessivamente in € 2.400,00.

Da controlli effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso, per il LOTTO tre è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità e di agibilità n. 21 del 25/05/1982.

Nella perizia di stima il CTU rileva *"Da notizie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso, consultando il P.R.G. vigente, segue che: il suolo sito in territorio di Comiso relativo al foglio 17 particella 356 ricade secondo il Piano Regolatore Generale nella zona territoriale omogenea "B2". La particella rientra in zona "B2" tessuto urbano e non è soggetta a vincoli paesaggistici e idrogeologici".*

Gli immobili del lotto tre non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

Per gli immobili di cui al Lotto 2, l'attestato di prestazione energetica verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione, su richiesta del Giudice dell'Esecuzione.

Il nominato CTU ha stimato un costo di circa € 500,00 per la redazione dell'APE con relativo libretto di impianto e come da Circolare del 18.11.2021 (provvedimento generale in tema di redazione APE) i costi per la predisposizione di APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica saranno posti a carico dell'aggiudicatario (essendo stati già detratti dal valore di stima).

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 regolizzati 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.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: € 57.600,00 (Euro cinquantasettemilaseicento/00);

Offerta minima: € 43.200,00 pari al 75% del prezzo base (Euro quarantatremiladuecento/00);

Cauzione: 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 4 – ORE 17:00

- Piena proprietà fabbricato destinato a garage (posto auto) in Via Del Melograno n.25, riportato al catasto fabbricati del comune di Santa Croce Camerina (RG) al foglio di mappa 30, particella 2173, sub. 3, categ. C6, consistenza 11 m², piano T.
- Piena proprietà abitazione di tipo economico in Via Del Melograno n. 25, riportato al catasto fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina (RG) al foglio di mappa 30, particella 2173, sub. 15, categ. A3, consistenza 5 vani, piano T.

L'immobile censito al foglio di mappa 30 particella 2173 sub. 3 è un posto auto, ubicato in Contrada Casuzze – (Finaiti) in Via del Melograno n. 25. L'immobile ha una consistenza di 11 m².

Il CTU precisa che il posto auto è coperto da una struttura in legno sostenuta da pilastri. La copertura non risulta inserita nella planimetria del progetto della Variante n. 521 del 23/03/1985, quindi è da demolire.

Detto posto auto confina a nord con la strada carrabile, a sud con altra particella, ad est con posto auto "B3" di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ad ovest con posto auto "B1" di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'immobile censito al foglio di mappa 30 particella 2173 sub. 15 è un'abitazione di tipo economico a piano terra, ubicato in Contrada Casuzze – Finaiti in Via del Melograno n. 25. L'abitazione ha una consistenza di 5 vani, una superficie totale di 64 m² e una superficie totale escluse le aree scoperte di 48 m².

Detto immobile confina a nord con l'appartamento "B1" di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a sud con l'appartamento "B3" di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ad est con la Via del Melograno e ad ovest con il vialetto pedonale di accesso.

Il CTU ricorda che nel progetto relativo alla Variante n. 521, le due verande non risultano coperte, pertanto dovranno essere demolite.

Nel complesso edilizio vi sono otto posti auto affiancati, di pertinenza dei rispettivi appartamenti, che si trovano lungo il viale carrabile a cui si accede dal numero civico 25 di Via del Melograno del comune di Santa Croce Camerina (RG) in contrada Casuzze – Finaiti. L'immobile è il terzo posto auto, indicato con la lettera "B2".

Il CTU per il posto auto che presenta delle difformità rispetto alla Variante n. 521 del 23/03/1985, ha riportato in perizia al punto 4.C)a i relativi costi.

L'appartamento appartiene ad un complesso edilizio denominato "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", costituito da due corpi separati fra loro dal vialetto di accesso, indicati con lettere "A" (a sinistra entrando) e "B" (a destra entrando), comprendenti ciascuno quattro appartamenti. L'intero complesso ha un unico cancello d'ingresso che si trova al numero civico 25 di Via del Melograno del comune di Santa Croce Camerina (RG) in contrada Casuzze – Finaiti.

Superato il cancello d'ingresso, percorrendo il viale carrabile si diparte sulla destra un vialetto pedonale, fiancheggiato da due strisce di verde, della larghezza di 50 cm, dove si dipartono i vialetti che conducono agli appartamenti "A" e "B".

L'immobile è il terzo appartamento del corpo "B", indicato con la lettera "B2" e comprende due verande posizionate anteriormente e posteriormente all'appartamento, la loro copertura realizzata con tavolato in legno e onduline sorrette da una struttura in legno, non sono legittimate dal progetto di Variante n. 521.

L'appartamento in oggetto è costituito da una zona giorno costituita da: un ingresso soggiorno, una piccola cucina di circa 4,60 m2 e un ripostiglio. La zona notte è costituita da una camera da letto di circa 9,27 m2 e una stanza di circa 7,00 m2 e un bagno. Il piccolo appartamento si sviluppa a piano terra a una quota superiore rispetto a quello delle due verande, in effetti vi sono circa 20 cm di differenza.

Gli immobili individuati catastalmente in foglio 30 particella 2173 sub. 3 e 15, ricadono secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Croce Camerina in zona "CP", ovvero nelle zone di espansione interessate dai piani attuativi.

Inoltre, nell'atto di vendita del 12/12/1986 a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx, registrato in data 02/01/1987 al n. 25, si legge che: *"- le parti non potranno apportare mutamento alcuno alle unità asservite all'immobile in oggetto ed al complesso di cui fa parte né effettuare altre costruzioni entro il complesso stesso anche in sopraelevazione, né comunque mutare la destinazione abitativa delle singole unità immobiliari. - il diritto di collocare un'autovettura nel posto macchina "B/2". - il diritto di utilizzare in via esclusiva i due tratti di area destinati a verande ed a verde, uno antistante e l'altro retrostante all'appartamento stesso, così come delimitati in loco ed indicati con lettere "B/2-a" e "B/2-b" sulla planimetria allegata al citato mio atto del 16/12/1985. Tali diritti costituiscono servitù perpetue..."*

Il CTU riscontra, che gli immobili del Lotto 4 sono correttamente individuati.

Situazione catastale ed urbanistica del LOTTO 4

In conclusione, il CTU Arch. Gravagna rileva che le verande per smontare le due verande occorre circa un costo di € 10.000,00, mentre, per smontare la tettoia del posto auto occorre circa un costo di € 2.000,00. Inoltre, dopo le demolizioni sopraindicate occorrerà aggiornare le planimetrie del progetto relativamente alle modifiche interne, con un costo di circa € 500,00.

Da controlli effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Croce Camerina, per lotto 4 non è stata richiesta nessuna dichiarazione di abitabilità.

Gli immobili del lotto quattro non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

L'attestato di prestazione energetica verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione, su richiesta del Giudice dell'Esecuzione.

Il nominato CTU ha stimato un costo di circa € 500,00 per la redazione dell'APE con relativo libretto di impianto e come da Circolare del 18.11.2021 (provvedimento generale in tema di redazione APE) i costi per la predisposizione di APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica saranno posti a carico dell'aggiudicatario (essendo stati già detratti dal valore di stima).

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

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: € 36.400,00 (Euro trentaseimilaquattrocento/00);

Offerta minima: € 27.300,00 pari al 75% del prezzo base (Euro ventisettemilatrecento/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00);

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

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 por-**

tale 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 regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni):

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

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

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

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

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;

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

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

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

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

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

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

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

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

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di

legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4. il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

6. l'indicazione del referente della procedura;

7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);

12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n.188/2023 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);

13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire 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 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 IBAN IT88V0623084481000015350554, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.188/2023 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.188/2023 R.G.E.", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Tali offerte dovranno essere presentate, con tutta la documentazione sopra richiamata, entro e non oltre le ore 13:00 del 30/03/2026 (giorno precedente la vendita).

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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, 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 DEI PARTECIPANTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

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

IMPORTO MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

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

stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE) 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.

Altresi, congiuntamente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rilasciare dichiarazione relativa agli obblighi "antiriciclaggio" previsti dall'ultimo comma dell'art.585 c.p.c. e dal D. LGS n.231/2007.

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: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.

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

- E-mail 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.

Modica, 19/01/2026

Avv. Pina Di Rosa

Contatti:

Avv. Pina Di Rosa

Via Sacro Cuore 114/a - 97015 - Modica (RG)

Cell.3396634222

p.e.c.: pina.dirosa@avvragusa.legalmail.it

e-mail: dirosagiusti@gmail.com