



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.**

Professionista delegato AVV. MARIA AREZZO  
VIA RISORGIMENTO 53 97100 RAGUSA  
TEL. 0932247478

La sottoscritta Avv. Maria Arezzo, CF RZZMRA81E48H163S, con studio in Ragusa, Via Risorgimento n. 53, cell. 3471378747, tel 0932/247478, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonio Pianoforte ex art. 591 bis c.p.c. in data 31.10.2025, nel procedimento esecutivo n. **3/2022 R.E. immobiliari del Tribunale di Ragusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **27 febbraio 2026 a partire dalle ore 10.00**, 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.

**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA.**

**LOTTO N° 1 – inizio vendita alle ore 10.00 del giorno 27 febbraio 2026**

Diritto di piena proprietà per l'intero su Fabbricato per civile abitazione sito in Vittoria (Scoglitti) Via delle Anguille n. 80, con accesso da via delle Anguille n. 80 e nello specifico da cancelletto sulla via delle Anguille al civico 80 si accede autonomamente alla veranda del lotto 1 dove è ubicato il portone di ingresso.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto dei Fabbricati del Comune di Vittoria:

- Abitazione di tipo economico sita in Vittoria (RG), via delle Anguille n.80, censita al foglio 165 particella 854 sub 9, cat. A/3, z.c. 2, classe 4, vani 3,5, piano T, R.C. € 169,01

**Situazione urbanistica e catastale:**

Quanto alle informazioni di cui all'art. 173 quater dis. Att. C.p.c. si richiama integralmente la perizia di stima, secondo cui l'intero fabbricato, di cui fa parte il lotto 1, oggetto di domanda di sanatoria prot. n.48361 del 01/10/1986, era stato realizzato, in assenza di concessione edilizia, entro l'anno 1981 come da dichiarazione del primo proprietario; successivamente vengono rilasciate la c.e. in sanatoria n.768/1999 e la c.e. n.219/2005 per lavori di scissione di unità immobiliare, modifica di prospetto e completamento del piano primo.

L'immobile risulta dotato di tutti i titoli autorizzativi previsti, tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- nelle planimetrie catastali e urbanistiche, nel soggiorno pranzo è realizzata una risega che in realtà non c'è.

- presenza nel cavedio di un piccolo vano ad uso ripostiglio di circa 3,50 mq ottenuto con un tramezzo di blocchetti da 22 cm, un infisso e copertura in perlinato e sovrastante manto di tegole del tipo portoghese, altezza minima 2,37 m e massima di circa 2,50 m che dovrà essere dismesso; nella tavola allegata alla c.e. n.219/2005 il corpo scala non è prospiciente la strada, ma arretrato e nella tavola è specificato "scala in ferro da posizionare".

Essendo cambiata l'ubicazione della scala, il prospetto appare diverso da quello indicato nella tavola in quanto la posizione attuale della scala che conduce al piano primo ha reso completamente autonomi i due appartamenti.

- non è indicato nella tavola allegata alla c.e. il muretto di separazione che divide il sub 9 dal subalterno 8 di proprietà terzi.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessario presentare una SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/01 introdotto dall'art.1 comma 1 lettera h) del Decreto Legge n.69 del 2024 convertiti dalla Legge n.105 del 2024 con applicazione di una sanzione e costi per la dismissione del locale all'interno del cavedio determinati dal Perito e detratti dalla stima.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Vincoli ex Dlgs 42/2004.

L'immobile ricade all'interno del Paesaggio locale 2 "Macconi" contesto 2b Paesaggio costiero di Marina di Acate e Scoglitti. Aree di interesse archeologico comprese" livello di tutela 1.

Vincoli da P.R.G..

L'immobile ricade all'interno della zona CS1: nuove zone territoriali residenziali di espansione del territorio di Scoglitti. Art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Comune di Vittoria riportato nella relazione di stima.

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

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto al momento della vendita con costi indicati nella perizia di stima che saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile non è in condominio.

**Disponibilità del bene** L'immobile è attualmente occupato da parte esecutata e verrà liberato al momento dell'aggiudicazione.

**Prezzo base:** € 71.500,00 (Euro settantunomilacinquecento);

**Offerta minima:** € 53.625,00 (Euro cinquantatremilaseicentoventicinque), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.300,00

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

con decimali

### **LOTTO N° 2 – inizio vendita alle ore 11.00 del giorno 27 febbraio 2026**

Diritto di piena proprietà per l'intero su Fabbricato per civile abitazione sito in Vittoria via F.lli Bandiera n. 307 al piano terra ed al piano secondo dello stabile, con accesso da via F.lli Bandiera n. 307.

Diritto di piena proprietà della quota indivisa di 2/3 del vano scala

Si precisa che il vano scala è comune al presente lotto 2 (ovvero abitazione censita al foglio 221 mappale 296 sub 4) ed al successivo lotto 3 (ovvero abitazione censita al foglio 221 mappale 296 sub 5) e nello specifico la proprietà è ripartita tra i due lotti in proporzione ai piani, ovvero quota di 2/3 per il lotto 2 (composto da due piani) e quota di 1/3 per il lotto 3 (composto da un piano).

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto dei Fabbricati del Comune di Vittoria:

- Abitazione di tipo economico in Vittoria via F.lli Bandiera n. 307 censita al foglio 221 particella 296 sub 4, categoria A/3, z.c. 1, classe 3, vani 9, piano T-2, R.C. € 488,05
- vano scala (bene comune non censibile) al foglio 221 mappale 296 sub 3 (quota di 2/3)

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Quanto alle informazioni di cui all'art. 173 quater dis. Att. C.p.c. si richiama integralmente la perizia di stima, secondo cui il progetto depositato al Comune riguarda la Concessione Edilizia in sanatoria n.567/98 relativa a due appartamenti così suddivisi:

abitazione 1) fg 221 p.lla 296 sub 1 Piano terra cat.A/3 vani 6

abitazione 2) fg 221 p.lla 296 sub 2 Piani 1 e 2 cat. A/3 vani 7,5

Dalle planimetrie risulta tale divisione, ovvero sia l'abitazione 1 (che si sviluppa tutta al piano terra) ha una zona giorno con cucina e una zona notte e l'abitazione 2 ha al piano primo la zona notte e al piano secondo la zona giorno. Il certificato di abitabilità è relativo a questa suddivisione.

Manca, invece, titolo autorizzativo relativo alla nuova configurazione.

Il 10/05/2002 con prot. 76212 risulta all'Agenzia del Territorio una pratica di suddivisione-fusione relativa alla soppressione dei subalterni 1 e 2 e la creazione dei seguenti subalterni:

- sub 3: vano scala quale bene comune non censibile
- sub 4: appartamento composto dal piano terra e dal piano secondo (presente lotto 2)
- sub 5: appartamento composto dal piano primo, con trasformazione di un letto in cucina (successivo lotto 3)

Le planimetrie urbanistiche, a seguito di tale suddivisione, non sono aggiornate per cui non risultano coerenti con lo stato di fatto sia perché non coincide la nuova suddivisione degli appartamenti e le destinazioni d'uso delle stanze sia per alcune difformità riscontrate in seguito al sopralluogo, nella fattispecie manca il muro di separazione e il relativo ingresso che divida in modo indipendente l'ingresso-vano scala identificato in catasto come sub 3 e il piano terra per renderlo completamente autonomo e indipendente dal piano primo, è stato ricavato un locale tecnico nel cavedio vicino i servizi igienici al piano terra, è stato chiuso il balcone al

piano primo dalla parte interna del lotto intercluso ricavando un unico vano con il ripostiglio, aumentando di conseguenza la superficie del terrazzo al piano secondo, è stato realizzato al piano secondo un piccolo vano adibito a ripostiglio nella terrazza interna e demolito il muretto del balcone sul lato prospiciente la strada.

Urbanisticamente, per regolarizzare le difformità rilevate in sede di sopralluogo relative al lotto 2 e di seguito elencate, sarà necessario presentare una SCIA in accertamento di conformità con relativa sanzione:

- scissione piani primo e secondo;
- fusione piani terra e secondo;
- realizzazione di un muro divisorio a piano terra con ingresso per separare il vano scala al sub 3 (bene comune non censibile) dal sub 4 ridimensionando il vano ingresso e rendendo il sub 4 autonomo e indipendente.
- dismissione di vano adibito a locale tecnico nel cavedio vicino i servizi igienici al piano terra di circa 3 mq con muro in forati da 12 cm e relativo ingresso, altezza interna 2,20 m e copertura piana in quanto non rispettata la superficie minima per i cavedi;
- dismissione nella terrazza interna al piano secondo di un piccolo vano adibito a locale tecnico di circa 2,80 mq con copertura a falda in eternit e ripristino della superficie originaria della terrazza;
- indicazione infisso vano scala nelle planimetrie urbanistica e catastale;
- ripristino del muretto della terrazza prospiciente la strada;
- al piano secondo va eliminata la dicitura cucina.

Le planimetrie catastali non coincidono con lo stato di fatto, per cui va presentata una pratica DOCFA per le variazioni di cui sopra, e l'intero edificio necessita del tipo mappale, in quanto nell'estratto di mappa la particella risulta asteriscata e non correttamente inserita in mappa, tramite PREGEO.

I costi di regolarizzazione e/o riduzione in pristino sono stati stimati e detratti dalla stima.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Vincoli ex Dlgs 42/2004.

Non risultano vincoli di alcun tipo.

Vincoli da P.R.G..

L'immobile ricade all'interno della zona B3: zona territoriale omogenea residenziale (si rimanda all'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Comune di Vittoria).

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

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto al momento della vendita con costi indicati nella perizia di stima che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Allo stato non ci sono spese condominiali sussistendo una gestione familiare.

**Disponibilità del bene** L'immobile è attualmente occupato da parte esecutata, quale abitazione principale.



**Prezzo base:** € 98.850,00 (Euro novantottomilaottocentocinquanta);

**Offerta minima:** € 74.137,50 (Euro settantaquattromilacentotrentasette/50), pari al 75% del prezzo base.

**Caucione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00

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

### **LOTTO N° 3 – inizio vendita alle ore 12.00 del giorno 27 febbraio 2026**

Diritto di piena proprietà per l'intero su Fabbricato per civile abitazione sito in Vittoria via F.lli Bandiera n. 307 al piano primo dello stabile, con accesso da via F.lli Bandiera n. 307.

Diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1/3 del vano scala comune.

Si precisa che il vano scala è comune al presente lotto 2 (ovvero abitazione censita al foglio 221 mappale 296 sub 4) ed al successivo lotto 3 (ovvero abitazione censita al foglio 221 mappale 296 sub 5) e nello specifico la proprietà è ripartita tra i due lotti in proporzione ai piani, ovvero quota di 2/3 per il lotto 2 (composto da due piani) e quota di 1/3 per il lotto 3 (composto da un piano).

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto dei Fabbricati del Comune di Vittoria:

- Abitazione di tipo economico in Vittoria via F.lli Bandiera n. 307 censita al foglio 221 particella 296 sub 5, categoria A/3, z.c. 1, classe 3, vani 5,5, piano 1, R.C. € 298,25
- vano scala (bene comune non censibile) al foglio 221 mappale 296 sub 3 (quota di 1/3)

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Quanto alle informazioni di cui all'art. 173 quater dis. Att. C.p.c. si richiama integralmente la perizia di stima, secondo cui il progetto depositato al Comune riguarda la Concessione Edilizia in sanatoria n.567/98 relativa a due appartamenti così suddivisi:

abitazione 1) fg 221 p.lla 296 sub 1 Piano terra cat.A/3 vani 6

abitazione 2) fg 221 p.lla 296 sub 2 Piani 1 e 2 cat. A/3 vani 7,5

Dalle planimetrie risulta tale divisione, ovverosia l'abitazione 1 (che si sviluppa tutta al piano terra) ha una zona giorno con cucina e una zona notte e l'abitazione 2 ha al piano primo la zona notte e al piano secondo la zona giorno. Il certificato di abitabilità è relativo a questa suddivisione.

Manca, invece, titolo autorizzativo relativo alla nuova configurazione.

Il 10/05/2002 con prot. 76212 risulta all'Agenzia del Territorio una pratica di suddivisione-fusione relativa alla soppressione dei subalterni 1 e 2 e la creazione dei seguenti subalterni:

- sub 3: vano scala quale bene comune non censibile
- sub 4: appartamento composto dal piano terra e dal piano secondo (precedente lotto 2)
- sub 5: appartamento composto dal piano primo, con trasformazione di un letto in cucina (presente lotto 3).

Manca titolo autorizzativo relativo alla nuova configurazione.

Le planimetrie urbanistiche, a seguito di tale suddivisione, non sono aggiornate per cui non risultano coerenti con lo stato di fatto sia perché non coincide la nuova suddivisione degli appartamenti e le destinazioni d'uso

delle stanze (in particolare manca nella planimetria urbanistica del piano primo una cucina (che di fatto c'è) che permetta di identificare il sub 5 quale appartamento) sia per alcune difformità riscontrate in seguito al sopralluogo, nella fattispecie manca il muro di separazione e il relativo ingresso che divida in modo indipendente l'ingresso-vano scala identificato in catasto al sub 3 e il piano terra per renderlo completamente autonomo e indipendente dal piano primo ed è stato chiuso il balcone al piano primo dalla parte interna del lotto intercluso ricavando un unico vano con il ripostiglio.

Urbanisticamente, per regolarizzare le difformità rilevate in sede di sopralluogo relative al lotto 3 e di seguito elencate, sarà necessario presentare una SCIA in accertamento di conformità con relativa sanzione:

- scissione piani primo e secondo;
- fusione piani terra e secondo;
- realizzazione di un muro divisorio a piano terra con ingresso per separare il sub 3 (bene comune non censibile) dal sub 4 ridimensionando il vano ingresso e rendendo il sub 4 autonomo e indipendente.
- inserimento nella planimetria urbanistica del locale cucina (effettivamente realizzata) e la dicitura salotto va trasformata in soggiorno;
- ripristino dello stato di progetto relativamente alla chiusura del balcone interno; non si può regolarizzare in quanto già nella richiesta di sanatoria il volume realizzato era maggiore rispetto a quello massimo realizzabile.

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto e l'intero edificio necessita del tipo mappale, in quanto nell'estratto di mappa la particella risulta asteriscata e non correttamente inserita in mappa. Andrà presentato un PREGEO per il tipo mappale,

I costi di regolarizzazione e/o riduzione in pristino stimati e detratti dalla stima.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Vincoli ex Dlgs 42/2004.

Non risultano vincoli di alcun tipo.

Vincoli da P.R.G..

L'immobile ricade all'interno della zona B3: zona territoriale omogenea residenziale (si rimanda all'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Comune di Vittoria).

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

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto al momento della vendita con costi indicati nella perizia di stima che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Allo stato non ci sono spese condominiali sussistendo una gestione familiare.

**Disponibilità del bene** L'immobile è attualmente occupato da parte esecutata, quale abitazione principale.

**Prezzo base:** € 71.150,00 (Euro settantunomilacentocinquanta);

**Offerta minima:** € 53.362,50 (Euro cinquantatremilatrecentosessantadue/50), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.300,00

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

**LOTTO N° 5 – inizio vendita alle ore 16.00 del giorno 27 febbraio 2026**

Diritto di piena proprietà per l'intero su Fabbricato sito in Vittoria Via F.Ili Bandiera n. 212, con accesso da via F.Ili Bandiera n. 212.

Trattasi di fabbricato costituito da un unico corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra oltre il casotto scala per accedere al lastrico solare. Sebbene l'immobile sia nato come civile abitazione, e tale risulti catastalmente, ad oggi non ha più tale caratteristica.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto dei Fabbricati del Comune di Vittoria:

- Abitazione di tipo economico sita in Vittoria (RG), Via F.Ili Bandiera n. 212, censita al foglio 221 particella 370 sub 1, cat. A/3, z.c. 1, classe 2, vani 5, piano T-1, R.C. € 230,60

**Situazione urbanistica e catastale:**

Quanto alle informazioni di cui all'art. 173 quater dis. Att. C.p.c. si richiama integralmente la perizia di stima, secondo cui l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e quindi oggetto di condono edilizio in sanatoria per il quale è stata rilasciata c.e. in sanatoria n.276/2009.

Nello stato di fatto attuale risulta privo di titolo autorizzativo in quanto sono stati eseguiti dei lavori senza averne fatto alcuna richiesta all'ufficio competente.

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme al progetto depositato presso il Comune di Vittoria.

In sede di sopralluogo il Perito ha appurato che l'immobile adibito a civile abitazione è stato trasformato in un'autorimessa e come tale è stato considerato.

Dalla comparazione delle planimetrie rileva che il portoncino d'ingresso a destra è stato sostituito da una saracinesca, sono stati demoliti dei setti murari in muratura portante, eliminati il cavedio e tutte le tramezzature interne e aumentata la superficie coperta sfruttando parte del giardino retrostante con una struttura precaria con copertura con pannelli di isolpack.

In sede di sopralluogo è stato verificato il posizionamento di putrelle di rinforzo nel solaio di copertura, ma in realtà si sarebbero dovute realizzare anche delle cerchiature metalliche con profilati di tipo HEA per ripristinare la rigidezza iniziale dei setti murari.

Non risultano calcoli depositati al Genio Civile, come da riscontro nota prot. n.0153346 del 17/12/2024 rif.287/URP/2024.

Immobile nato come civile abitazione, ad oggi non ha più tale caratteristica e per il ripristino dello stato dei luoghi sarebbero necessarie spese di manutenzione straordinaria e adeguamenti strutturali ad oggi non quantificabili, di cui l'acquirente si dovrà fare carico e di cui non si è potuto tenere conto in fase di stima se

non forfettariamente andando a considerare un ulteriore abbattimento rispetto a quello previsto del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti.

È possibile regolarizzare le difformità riscontrate, ovvero sia cambio di destinazione d'uso con modifiche interne e ampliamento, presentando un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art.14 (Recepimento con modifiche dell'art.36 'Accertamento di conformità del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) della Legge Regionale n.16/2006, che ha recepito con modalità particolari il Decreto Salvacasa, e dell'art.16 della Legge Regionale n.27/2004.

L'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda e il rilascio è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia.

Sarà necessaria una verifica globale correlata di Certificato di Idoneità Sismica con prescrizione di adeguamento ai sensi dell'art.110 della L.R.4/2003.

L'ampliamento si può regolarizzare in quanto il volume realizzato è minore del valore massimo realizzabile.

I costi sono stati solo forfettariamente stimati ad esclusione degli oneri da versare al Comune a titolo di oblazione e dei costi degli adeguamenti strutturali necessari.

Sarà cura di chi acquista appurare con esattezza la cifra occorrente per gli oneri da versare al Comune per la presentazione del Permesso di Costruire e il costo complessivo degli adeguamenti strutturali.

È stato, quindi, operato un ulteriore abbattimento del prezzo.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Vincoli ex Dlgs 42/2004.

Non risultano vincoli di alcun tipo.

Vincoli da P.R.G..

L'immobile ricade all'interno della zona B3: zona territoriale omogenea residenziale. Si rimanda all'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Comune di Vittoria.

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

Per l'immobile pignorato non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non conforme allo stato di progetto e poiché non ha più le caratteristiche di un'abitazione. In sede di trasferimento si provvederà, ove necessario, con spese a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile non è in condominio.

**Disponibilità del bene** L'immobile è libero;

**Prezzo base:** € 32.000,00 (Euro trentaduemila);

**Offerta minima:** € 24.000,00 (Euro ventiquattromila), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.



Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

#### **LOTTO N° 6 – inizio vendita alle ore 17.00 del giorno 27 febbraio 2026**

Diritto di piena proprietà per l'intero su Fabbricato sito in Vittoria via Amendola n. 17 e relativo lastrico solare, con accesso da via Amendola n. 17.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Catasto dei Fabbricati del Comune di Vittoria:

- Abitazione di tipo economico sita in Vittoria (RG), Via Amendola n. 17, censita al:
  - foglio 221 particella 413 sub 1, cat. A/3, z.c. 1, classe 2, vani 4, piano T, R.C. € 184,48
  - foglio 221 particella 413 sub 2, cat. F/5, piano 1

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Quanto alle informazioni di cui all'art. 173 quater dis. Att. C.p.c. si richiama integralmente la perizia di stima, secondo cui le planimetrie catastali e quelle urbanistiche non coincidono in quanto le planimetrie catastali risultano presentate in data 01/12/1987 e non aggiornate a seguito della presentazione della domanda (registrata in data 01/03/1995 prot. n.8947) di concessione in sanatoria delle opere di costruzione; in sede di sopralluogo si sono riscontrate sostanziali difformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto in quanto la scala circolare in ferro ubicata nel cavedio posteriore per accedere al piano primo (rappresentato come lastrico solare nella c.e. in sanatoria n.412/99, e come sottotetto non abitabile successivamente nella c.e. n.618/99 dove veniva richiesta la realizzazione di una copertura a tetto con struttura in ferro e sovrastante manto di tegole) si trova all'ingresso e accede ad un appartamento destinato a civile abitazione, per il quale non risulta nessun titolo autorizzativo.

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme al progetto depositato presso il Comune di Vittoria.

Dalla comparazione delle planimetrie, il Perito rileva che l'immobile ha subito delle modifiche anche di tipo strutturale.

Al piano terra la scala, prevista nello stato di progetto nel cavedio più interno, è stata ricavata nel salotto e al piano primo, da lastrico solare, è stata realizzata una sopraelevazione non autorizzata.

Per sanare l'abuso occorrerebbe, ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale 16/2016 "Recepimento con modifiche dell'art.36 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità" del DPR 380/01, che l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda; si renderebbero necessari degli adeguamenti strutturali per il piano terra che risulta, senza nessun tipo di autorizzazione, sovraccaricato del peso di una sopraelevazione; ancora, secondo la normativa vigente andrebbe prevista una superficie per parcheggi non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di volume edificato.

Non risultano calcoli depositati al Genio Civile, come da riscontro nota prot. n.0153348 del 17/12/2024 rif.288/URP/2024.

Il Perito ritiene necessaria la demolizione del piano primo e il ripristino dello stato dei luoghi alla c.e. in sanatoria n.412/99, avendone stimato i costi detratti dalla stima.

Il piano terra, pregiudicato dal peso di una sopraelevazione, non può essere considerato abitabile.

I costi di regolarizzazione e/o riduzione in pristino sono stati stimati e detratti dalla stima.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Vincoli ex Dlgs 42/2004.

Non risultano vincoli di alcun tipo.

Vincoli da P.R.G..

L'immobile ricade all'interno della zona B3: zona territoriale omogenea residenziale. Si rimanda all'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Comune di Vittoria.

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

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto al momento del Decreto di trasferimento con costi, determinati in perizia, a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile non è in condominio.

**Disponibilità del bene** L'immobile è occupato da parte esecutata quale abitazione principale;

**Prezzo base:** € 68.000,00 (Euro sessantottomila);

**Offerta minima:** € 51.000,00 (Euro cinquantunomila), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.300,00

**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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni):

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, c.p.c.
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

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

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

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

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

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la

trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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. 3/2022 RGE", 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, intestato alla "Proc. Esecutiva n. 3/2022 RGE", con **IBAN: IT89M0503617000CC0001006370**, 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 Esecutiva n. 3/2022 RGE, IBAN: IT89M0503617000CC0001006370, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 3/2022 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. 3/2022 RGE", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

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

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

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

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

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

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

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

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE

ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE 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;

#### INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

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

- lo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Ragusa, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.
- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.
- E-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it). (Astegiudizierie Inlinea)
- Email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) (Astalegale.net).

Inoltre presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

Ragusa, 04.12.2025

Il Custode e Professionista Delegato  
Avv. Maria Arezzo

