

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.

Primo esperimento

La sottoscritta Avv. Elisabetta Cilia, C.F. CLILBT91L43H163S, del Foro di Ragusa, con studio in Ragusa, via Massimo D'Azeglio n. 11, cell. 3381948104, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Francesco Rio, ex art. 591bis c.p.c. in data 14.01.2026 nel procedimento esecutivo **n. 82/2023 R.G.E.** riunito al procedimento esecutivo **n. 310/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 05 maggio 2026 con inizio alle ore 09,00**, presso il suo studio sito in Ragusa (RG), via Massimo D'Azeglio n. 11, 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 sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA.

LOTTO 1 ORE 9,00

Diritto di piena proprietà su abitazione civile e rispettivo posto auto **censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 95 P.lle 516 sub 7 (CAT. A/3, PT, VANI 3,5) e 12 (CAT C/6, PT, 12 m2)**, siti in Ispica, Via dei Venti n°20 (Borgo Rio Favara).

I beni fanno parte di un intero edificio multipiano e sono allocati in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA.

L'abitazione, situata a piano terra, internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione in ceramica di prima scelta. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate.

Il sistema di produzione dell'acs è demandato ad un boiler/accumulo elettrico posto nel ripostiglio, mentre l'impianto termico è gestito da una pompa di calore dual split aria-aria. L'impianto elettrico risulta ben sezionato e l'impianto di illuminazione presenta corpi illuminanti prevalentemente a led. Il serbatoio di accumulo dell'acqua ad uso potabile è stato posto in opera durante le fasi di costruzione ed è posto in interno. L'abitazione gode, altresì, di una piccola area a verde lungo i lati nord est e nord ovest.

Il posto auto esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

L'accesso all'appartamento di cui al subalterno 7, avviene per mezzo dei subalterni 19, 20 e 21

(vialetti di accesso esclusi dal pignoramento) che rappresentano beni comuni non censibili per l'intero fabbricato. Anche il solaio di copertura dell'intero fabbricato (censito al subalterno 18) è escluso dal pignoramento e rappresenta ulteriore bene comune non censibile.

Situazione urbanistica e catastale:

Per tali aspetti, ci si riporta integralmente alla perizia in atti, da intendersi per intero richiamata e trascritta.

Come indicato dal perito in seno alla propria relazione, dal punto di vista catastale entrambi i subalterni 7 e 12 in P.lla 516 Foglio 95, risultano correttamente censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica con rendite congrue, benché la planimetria catastale dell'abitazione non descrive lo stato di fatto.

Dal punto di vista urbanistico, le u.i. in oggetto fanno parte di unico fabbricato realizzato giuste DIA N. 0044939/CE 366 del 30/12/2008 e DIA N. 0040507/CE 360 del 01/12/2009_BLOCCO RESIDENZIALE 27 BORGO RIO FAVARA. Ciò non di meno l'u.i. in **P.lla 516 subalterno 7 presenta delle difformità considerevoli**. Invero, la parete facente parte del fronte di accesso è stata traslata di circa m 2,60, implementando abusivamente il volume concesso. Il certificato di abitabilità rilasciato per l'u.i. esaminata è da considerarsi non valido.

Al fine di regolarizzare l'abitazione, si stima un costo pari ad € 20.000,00 per pratiche edilizie, opere edili e spese tecniche e di istruttoria per la messa in pristino dei luoghi.

Dal punto di vista energetico l'u.i. censita in N.C.E.U. al Foglio 95 P.lla 516 sub 7 risulta sprovvista di certificazione energetica e di idoneo libretto di impianto termico redatto in applicazione del D.P.R. 74/13. Per la redazione dell'APE e del Libretto di impianto si stima un costo pari ad € 500,00.

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: occupato.

Oneri condominiali: importo di oneri condominiali e spese di gestione non noti.

Prezzo base: € 93.000,00 (euro novantatremila/00)

Offerta minima: € 69.750,00 (euro sessantanovemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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.

C/c bancario: Banca Agricola Popolare di Sicilia - IBAN IT05S0503617002CC0021051212 - intestato a Procedura Esecutiva Imm.Re 82/2023re.Rg.

LOTTO 2 ORE 10,00

Diritto di piena proprietà su abitazione civile e rispettivo posto auto **censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 95 P.lle 516 sub 3 (CAT. A/3, PT, VANI 3,5) e 15 (CAT C/6, PT, 12 m2)**, siti in Ispica, Via dei Venti n°20 (Borgo Rio Favara).

I beni fanno parte di un intero edificio multipiano e sono allocati in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA.

L'abitazione, situata a piano terra, internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione in ceramica di prima scelta. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate.

Il sistema di produzione dell'acs è demandato ad un boiler/accumulo elettrico posto nel ripostiglio, mentre l'impianto termico è gestito da una pompa di calore dual split aria-aria.

L'impianto elettrico risulta ben sezionato e l'impianto di illuminazione presenta corpi illuminanti prevalentemente a fluorescenza. Il serbatoio di accumulo dell'acqua ad uso potabile è stato posto in opera durante le fasi di costruzione ed è posto in interno nel locale tecnico accessibile dall'area esterna. L'abitazione gode, altresì, di una piccola area a verde lungo il lato nord.

Il posto auto esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

L'accesso all'appartamento di cui al subalterno 3, avviene per mezzo dei subalterni 19, 20 e 21 (vialetti di accesso esclusi dal pignoramento) che rappresentano beni comuni non censibili per l'intero fabbricato. Anche il solaio di copertura dell'intero fabbricato (censito al subalterno 18) è escluso dal pignoramento e rappresenta ulteriore bene comune non censibile.

Situazione urbanistica e catastale:

Per tali aspetti, ci si riporta integralmente alla perizia in atti, da intendersi per intero richiamata e trascritta.

Come indicato dal perito in seno alla propria relazione, dal punto di vista catastale entrambi i subalterni 3 e 15 in P.lle 516 Foglio 95, risultano correttamente censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica con rendite congrue.

Dal punto di vista urbanistico, le u.i. in oggetto fanno parte di unico fabbricato realizzato giuste DIA N. 0044939/CE 366 del 30/12/2008 e DIA N. 0040507/CE 360 del 01/12/2009_BLOCCO RESIDENZIALE 27 BORGO RIO FAVARA. L'u.i. in **P.lle 516 subalterno 3 risulta dotata di idoneo titolo edificatorio e di certificato di abitabilità rilasciato dagli Uffici preposti.**

Dal punto di vista energetico l'u.i. censita in N.C.E.U. al Foglio 95 P.lle 516 sub 3 risulta sprovvista di certificazione energetica e di idoneo libretto di impianto termico redatto in applicazione del D.P.R. 74/13. Per la redazione dell'APE e del Libretto di impianto si stima un costo pari ad € 500,00.

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: occupato.

Oneri condominiali: importo di oneri condominiali e spese di gestione non noti.

Prezzo base: € 96.000,00 (euro novantaseimila/00)

Offerta minima: € 72.000,00 (euro settantaduemila/00), pari al 75% del prezzo base.

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.

C/c bancario: Banca Agricola Popolare di Sicilia - IBAN IT05S0503617002CC0021051212 - intestato a Procedura Esecutiva Imm.Re 82/2023re.Rg.

LOTTO 3 ORE 11,00

Diritto di piena proprietà su abitazione civile sviluppata su due livelli e n. 2 posti auto **censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 95 P.lle 516 sub 2 (CAT. A/3, P1, VANI 3,5), sub 8 (CAT. A/3, PT, VANI 3,5), sub 11 (CAT C/6, PT, 12 m2) e sub 14 (CAT C/6, PT, 12 m2),** siti in Ispica, Via dei Venti n°18/20 (Borgo Rio Favara).

I beni fanno parte di un intero edificio multipiano e sono allocati in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA.

L'abitazione risulta dall'unificazione abusiva dei due subalterni 2 ed 8.

Il piano terra è destinato prevalentemente a zona giorno, mentre il piano primo a zona notte.

Data l'unificazione abusiva di due subalterni, l'immobile presenta due accessi principali: dal vialetto in subalterno 19, civico 20, si accede tramite scala esterna al piano primo. Dal vialetto in subalterno 20 si accede alla zona giorno realizzata a piano terra dal civico 18.

L'abitazione, situata a piano terra e primo piano, internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione in ceramica di prima scelta.

I bagni (uno per ogni piano) risultano ben rifiniti con pareti piastrellate.

Il sistema di produzione dell'acs è demandato a due boiler/accumulo elettrici posti nei bagni, mentre l'impianto termico è gestito da due pompe di calore dual split aria-aria. L'impianto elettrico risulta ben sezionato e l'impianto di illuminazione presenta corpi illuminanti prevalentemente a led. Il serbatoio di accumulo dell'acqua ad uso potabile è stato posto in terrazzo per le u.i. a piano primo. L'abitazione gode, altresì, di una piccola area a verde lungo il lato sud est.

I posti auto esterni mostrano pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

L'accesso all'immobile di cui ai subalterni 2 e 8, avviene per mezzo dei subalterni 19, 20 e 21 (vialetti di accesso esclusi dal pignoramento) che rappresentano beni comuni non censibili per l'intero fabbricato. Anche il solaio di copertura dell'intero fabbricato (censito al subalterno 18) è escluso dal pignoramento e rappresenta ulteriore bene comune non censibile.

Situazione urbanistica e catastale:

Per tali aspetti, ci si riporta integralmente alla perizia in atti, da intendersi per intero richiamata e trascritta.

Come indicato dal perito in seno alla propria relazione, dal punto di vista catastale i subalterni 2, 8, 11 e 14 in P.lla 516 Foglio 95, risultano correttamente censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica con rendite congrue, benché le planimetrie catastali delle unità abitative non descrivono lo stato di fatto.

Dal punto di vista urbanistico, le u.i. in oggetto fanno parte di unico fabbricato realizzato giuste DIA N. 0044939/CE 366 del 30/12/2008 e DIA N. 0040507/CE 360 del 01/12/2009_BLOCCO RESIDENZIALE 27 BORGO RIO FAVARA. Benché dotate di idoneo titolo edificatorio e di certificato di abitabilità, l'u.i. in P.lla 516 **subalterni 2 ed 8 sono abusivamente unificate**.

Oltre all'unificazione dei subalterni, **il subalterno 8 è stato ampliato abusivamente** occupando una volumetria eccedente a quella concessa. Pertanto, **i certificati di abitabilità sono da considerarsi non validi**.

Al fine del conseguimento del certificato di abitabilità, posteriore alla messa in pristino dei luoghi per le volumetrie eccedenti e alla formale unificazione dei subalterni destinati ad abitazioni civili, si stima un costo pari ad € 25.000 (comprensivi delle spese tecniche e di istruttoria).

Dal punto di vista energetico le u.i. censite in N.C.E.U. al Foglio 95 P.lla 516 sub 2 e 8 risultano sprovviste di certificazione energetica e di idonei libretti di impianto termico redatti in applicazione del D.P.R. 74/13. Per la redazione dell'APE e del Libretto di impianto si stima un costo pari ad € 500,00.

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: occupato.

Oneri condominiali: importo di oneri condominiali e spese di gestione non noti.

Prezzo base: € 170.000,00 (euro centosettantamila/00)

Offerta minima: € 127.500,00 (euro centoventisettemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 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.

C/c bancario: Banca Agricola Popolare di Sicilia - IBAN IT05S0503617002CC0021051212 - intestato a Procedura Esecutiva Imm.Re 82/2023re.Rg.

LOTTO 4 ORE 12,00

Diritto di piena proprietà su abitazione civile e rispettivo posto auto **censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 95 P.lle 516 sub 9 (CAT. A/3, P1, VANI 3,5) e 10 (CAT C/6, PT, 12 m2)**, siti in Ispica, Via dei Venti n°18 (Borgo Rio Favara).

I beni fanno parte di un intero edificio multipiano e sono allocati in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA.

L'abitazione, allocata a piano primo è accessibile tramite scala privata su cortile afferente al civico 18.

L'abitazione internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione in ceramica di prima scelta. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate.

Il sistema di produzione dell'acs è demandato ad un boiler/accumulo elettrico posto nel ripostiglio, mentre l'impianto termico è gestito da una pompa di calore dual split aria-aria. L'impianto elettrico risulta ben sezionato e l'impianto di illuminazione presenta corpi illuminanti prevalentemente a fluorescenza. Il serbatoio di accumulo dell'acqua ad uso potabile è stato posto in opera nel lastrico solare in subalterno 18 (bene comune non censibile).

Il posto auto esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

L'accesso all'appartamento di cui al subalterno 3, avviene per mezzo dei subalterni 19, 20 e 21 (vialetti di accesso esclusi dal pignoramento) che rappresentano beni comuni non censibili per l'intero fabbricato. Anche il solaio di copertura dell'intero fabbricato (censito al subalterno 18) è escluso dal pignoramento e rappresenta ulteriore bene comune non censibile.

Situazione urbanistica e catastale:

Per tali aspetti, ci si riporta integralmente alla perizia in atti, da intendersi per intero richiamata e trascritta.

Come indicato dal perito in seno alla propria relazione, dal punto di vista catastale entrambi i subalterni 9 e 10 in P.lle 516 Foglio 95, risultano correttamente censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica con rendite congrue.

Dal punto di vista urbanistico, le u.i. in oggetto fanno parte di unico fabbricato realizzato giuste DIA N. 0044939/CE 366 del 30/12/2008 e DIA N. 0040507/CE 360 del 01/12/2009_BLOCCO RESIDENZIALE 27 BORGO RIO FAVARA. L'u.i. in **P.lle 516 subalterno 9 risulta dotata di idoneo titolo edificatorio e di certificato di abitabilità rilasciato dagli Uffici preposti.**

Dal punto di vista energetico l'u.i. censita in N.C.E.U. al Foglio 95 P.lla 516 sub 9 risulta sprovvista di certificazione energetica e di idoneo libretto di impianto termico redatto in applicazione del D.P.R. 74/13. Per la redazione dell'APE e del Libretto di impianto si stima un costo pari ad € 500,00.

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: occupato.

Oneri condominiali: importo di oneri condominiali e spese di gestione non noti.

Prezzo base: € 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento/00)

Offerta minima: € 64.125,00 (euro sessantaquattromilacentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

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.

C/c bancario: Banca Agricola Popolare di Sicilia - IBAN IT05S0503617002CC0021051212 - intestato a Procedura Esecutiva Imm.Re 82/2023re.Rg.

LOTTO 5 ORE 13,00

Diritto di piena proprietà su abitazione civile e rispettivo posto auto **censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 95 P.lle 516 sub 6 (CAT. A/3, P1, VANI 3,5) e 13 (CAT C/6, PT, 12 m2)**, siti in Ispica, Via dei Venti n°18 (Borgo Rio Favara).

I beni fanno parte di un intero edificio multipiano e sono allocati in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA.

L'abitazione, allocata a piano primo, è accessibile tramite scala privata su cortile afferente al civico 18.

L'abitazione internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione in ceramica di prima scelta. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate.

Il sistema di produzione dell'acs è demandato ad un boiler/accumulo elettrico posto nel ripostiglio, mentre l'impianto termico è gestito da una pompa di calore split aria-aria. L'impianto elettrico risulta ben sezionato e l'impianto di illuminazione presenta corpi illuminanti prevalentemente a fluorescenza. Il serbatoio di accumulo dell'acqua ad uso potabile è stato posto in opera nel lastrico solare in subalterno 18 (bene comune non censibile).

Il posto auto esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

L'accesso all'appartamento di cui al subalterno 3, avviene per mezzo dei subalterni 19, 20 e 21 (vialetti di accesso esclusi dal pignoramento) che rappresentano beni comuni non censibili per l'intero fabbricato. Anche il solaio di copertura dell'intero fabbricato (censito al subalterno 18) è escluso dal pignoramento e rappresenta ulteriore bene comune non censibile.

Situazione urbanistica e catastale:

Per tali aspetti, ci si riporta integralmente alla perizia in atti, da intendersi per intero richiamata e trascritta.

Come indicato dal perito in seno alla propria relazione, dal punto di vista catastale entrambi i subalterni 6 e 13 in P.lla 516 Foglio 95, risultano correttamente censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica con rendite congrue.

Dal punto di vista urbanistico, le u.i. in oggetto fanno parte di unico fabbricato realizzato giuste DIA N. 0044939/CE 366 del 30/12/2008 e DIA N. 0040507/CE 360 del 01/12/2009_BLOCCO RESIDENZIALE 27 BORGO RIO FAVARA. L'u.i. in **P.lla 516 subalterno 6 risulta dotata di idoneo titolo edificatorio e di certificato di abitabilità rilasciato dagli Uffici preposti.**

Dal punto di vista energetico l'u.i. censita in N.C.E.U. al Foglio 95 P.lla 516 sub 6 risulta sprovvista di certificazione energetica e di idoneo libretto di impianto termico redatto in applicazione del D.P.R. 74/13. Per la redazione dell'APE e del Libretto di impianto si stima un costo pari ad € 500,00.

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: occupato.

Oneri condominiali: importo di oneri condominiali e spese di gestione non noti.

Prezzo base: € 89.000,00 (euro ottantanovemila/00)

Offerta minima: € 66.750,00 (euro sessantaseimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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.

C/c bancario: Banca Agricola Popolare di Sicilia - IBAN IT05S0503617002CC0021051212 - intestato a Procedura Esecutiva Imm.Re 82/2023re.Rg.

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 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 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;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- 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 04 maggio 2026 giorno precedente a quello fissato per l'udienza (05 maggio 2026) 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.**

Le offerte cartacee dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato, sito in Ragusa, Via Massimo D'Azeglio n. 11, entro il predetto termine e sempre previo appuntamento telefonico al n. 3381948104.

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. 82/2023 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 IT05S0503617002CC0021051212 tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 82/2023 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. 82/2023 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 1/4 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.

IMPORTI 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 (Astegiudiziarie 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, 19 febbraio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Elisabetta Cilia

