TRIBUNALE DI RAGUSA

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

Il sottoscritto Avv. Rossella Cavalieri, CF CVLRSL82B45H163Y, professionista delegato alla vendita dal G.E. Dott. Francesco RIO ex art. 591 bis c.p.c. in data 28.07.2026 nel procedimento esecutivo n. 267/2022 R.G.EE.II., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **2 febbraio 2027, alle ore 15:00 (LOTTO 2), 16:00 (LOTTO 3), 17:00 (LOTTO 4)**, presso il proprio studio in Ragusa, Via Archimede n° 80, svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista (che si caratterizza per la possibilità di presentare offerte sia con modalità telematica, sia su supporto analogico, mediante il materiale deposito della busta contenente l'offerta presso lo studio del professionista delegato), 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 D.M. Giustizia n. 32/15. 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	Descrizione	Ubicazione	Valore di mercato	Prezzo base	Offerta minima	Stato occupativo
2	Locale commerciale mq. 561,00 cat. C/1	Ragusa Via Archimede 70-72 P.T.	€ 497.550	€ 418.670,00	**€ 314.002,50**	LIBERO
3	Appartamento mq. 179,00 (+ mq. 199,51 terrazza e giardino) cat. A/2	Ragusa Via Archimede 68 p. 1	€ 175.230	€ 145.000,00	**€ 108.750,00**	LIBERO
4	Appartamento mq. 179,00 cat. A/2	Ragusa Via Archimede 68 p. 2	€ 157.495	€ 132.000,00	**€ 99.000,00**	LIBERO

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

LOTTO N° 2

Diritto di proprietà piena e perfetta su:

Locale Commerciale di mq. 561,00 sito a Ragusa Via Archimede n° 70/72 foglio n. 66, particella 484, subalterno 2 e 3, di categoria C1 - Coord. Geografiche: (36.918650N – 14.724115E) sito al piano terra di un edificio con più appartamenti (gli appartamenti hanno ingresso separato, dal civico n° 68) che si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano terra, in ambito di case a torre nel contesto urbano residenziale del centro nuovo della città.

Descrizione del lotto, Consistenza, Rifiniture.

Il lotto di pertinenza dell'unità immobiliare si estende dalla via Archimede, in profondità fino al confine con un lotto occupato dall'edificio delle Poste Italiane di Via Ercolano, l'edificio in questione lo occupa per poco più della metà della sua estensione. L'immobile lotto 2 è il piano terra, che è più esteso dei piani superiori dell'edificio (piani superiori aventi ingresso autonomo dal civico n° 68).

L'immobile oggetto della presente relazione è un locale commerciale, fino a poco tempo fa adibito alla vendita di arredi di design di alta gamma, che si sviluppa su due piani interni per la presenza di un'ampia area soppalcata atta a contenere una serie di ambientazioni utili alla presentazione dei pezzi di arredo in maniera adeguata.

La palazzina fruisce sul versante sud-ovest di uno spazio adibito a giardino di pertinenza diretta dell'unità immobiliare situata al primo piano dell'edificio (lotto 3). Da questo spazio aperto prende luce e aria l'immobile lotto 2, nella sua parte più interna.

L'immobile, come già precisato è un locale commerciale, la sua condizione appare buona senza segni di particolare degrado dovuto al tempo, se si eccettua il normale invecchiamento degli interni.

L'immobile risulta così distribuito:

Si accede dalla porta vetrina su strada in una porzione del locale che fa da ingresso e vetrina, unica piattaforma a livello della strada che copre la larghezza delle due particelle affiancate; da questo punto si diparte una scala di pochi gradini che porta ad un piano leggermente sotto strada ed un'altra scala che porta ad un piano ammezzato. Il piano sotto strada si sviluppa per tutta la lunghezza dell'immobile e prende luce dallo spazio aperto sovrastante. Il piano rialzato si sviluppa solo per una parte della profondità dell'intera particella.

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

L'immobile che è costituito da due particelle catastali affiancate ha una consistenza catastale rispettivamente di circa 273,00 metri quadrati inerenti il subalterno 2 e 288,00 metri quadrati inerenti il subalterno 3.

Le finiture sono quelle consone ad un locale commerciale adibito alla vendita di arredi di design di fascia alta. Le pavimentazioni in parquet di legno. I serramenti esterni sono in acciaio.

Situazione urbanistica e catastale - Dotazioni, vincoli, certificazioni, conformità.

I locali non sono climatizzati nella loro interezza, ma solo limitatamente all'area destinata agli uffici nei quali si trovano delle pompe di calore datate; l'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene da acquedotto comunale e l'impianto elettrico interno è del tipo sottotraccia. Le pareti sono intonacate e finite in parte con finitura a gesso.

Il locale, complessivamente potrebbe essere regolarmente adattato alla fruizione di persona diversamente abile in quanto, pur presentando diversi livelli, l'ampiezza degli spazi consentirebbe l'installazione di "servo-scala" per muoversi all'interno.

L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato giusto Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 377 del 9/12/1975.

L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

L'immobile, complessivamente è dotato di certificato di agibilità del Comune di Ragusa pratica n° 10 del 20/02/1978.

L'area nella quale ricade l'immobile è determinata nel Piano Regolatore della città di Ragusa come zona omogenea "B1" zone B sature.

L'attuale configurazione dell'immobile, oggetto di stima, è legittimata dalla concessione in sanatoria n° 1240/86 rilasciata il 30/11/2009. I locali oggetto della presente stima sono, comunque, differenti dalla configurazione planimetrica approvata. Si tratta di differenze che non inficiano la concessione.

Alla luce di queste considerazioni, l'aggiudicatario deve tenere in conto la necessità di inoltrare una pratica per accertamento di conformità al fine di regolarizzare la configurazione attuale dell'immobile e, successivamente procedere alla rettifica catastale delle planimetrie che ad oggi risultano, come specificato dianzi: "non conformi allo stato dei luoghi". Tale difformità può essere regolarizzata con la

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

presentazione di un accertamento di conformità presso il Comune e l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo complessivo, ipotizzato, di circa 5.000,00 €. Tali oneri dovranno essere affrontati dall'aggiudicatario qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

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

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) sarà redatto dal perito estimatore all'atto del trasferimento.

Disponibilità del bene: LIBERO.

Oneri condominiali: € 0,00.

Valore di Mercato € 497.550,00

Prezzo base: € 418.670,00

OFFERTA MINIMA: € 314.002,50

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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

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

LOTTO N° 3

Diritto di proprietà piena e perfetta su:

Appartamento di mq. 179,00 (+ mq. 199,51 terrazza e giardino) sito a Ragusa Via Archimede n° 68, foglio n. 66, particella 484, subalterno 1, di categoria A/2 (Coord. Geografiche: (36.918650N – 14.724115E) sito al **piano primo** di un edificio con più appartamenti che si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano terra, in ambito di case a torre nel contesto urbano residenziale del centro nuovo della città e posto tra il lotto 2 (a piano terra, ma con ingresso separato) e il lotto 4 (piano secondo, con cui condivide l'ingresso comune dal civico n° 68).

Descrizione del lotto, Consistenza, Rifiniture.

Il lotto di pertinenza dell'unità immobiliare, si estende dalla via Archimede, in profondità fino al confine con un lotto occupato dall'edificio delle Poste di Via Ercolano, l'edificio in questione lo occupa per poco più della metà della sua estensione.

L'appartamento che si sviluppa a piano primo ha accesso direttamente dalla strada al piano terra, al n°68 della via Archimede, con un piccolo vano di ingresso dal quale si diparte la scala in comune per tutti i piani dello stabile (tra cui anche il lotto 4).

L'immobile al primo piano è dotato di uno spazio retrostante adibito a terrazza e, in parte, a giardino gravanti sui solai di copertura del sottostante locale commerciale lotto 2.

L'appartamento risulta così distribuito: dal pianerottolo del primo piano si accede ad un vasto locale di ingresso dal quale si può passare in un disimpegno sul quale si aprono le porte di un soggiorno/cucina che prospetta sulla terrazza retrostante, una stanza da letto, prospiciente anch'essa sul terrazzo/giardino e un bagno principale che prende luce ed aria da un cavedio interno. Dalla sala di ingresso si può accedere direttamente ad un bagno di servizio comunicante con una piccola lavanderia realizzata in struttura precaria, ricavata all'interno del cavedio ed a uno studio che prospetta a mezzo di un balcone, sulla via Archimede. Dall'ingresso si diparte un corridoio che smista una camera da letto che si affaccia sulla via Archimede, un ripostiglio cieco e un soggiorno che si articola in due ambienti e prende luce ed aria sia dal balcone della via Archimede, sia da una finestra che si affaccia sul cavedio.

Gli ambienti interni hanno un'altezza netta di ml. 3,15 a meno del bagno di servizio in cui l'altezza risulta essere m. 3,00.

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

La superficie interna netta calpestabile complessiva è di circa: mq. 154,60, mentre la superficie accessoria rappresentata dal balcone di affaccio, dalla terrazza e dal giardino è di mq. 199,51.

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere costituita da una struttura del tipo intelaiato in cemento armato in opera, mentre i solai d'interpiano sono costituti da solai piani del tipo latero cementizio. La copertura dell'intero fabbricato risulta essere costituita da tetto a falde inclinate e soprastante manto di tegole.

Le pavimentazioni interne sono costituite da tipologie diverse nei vari ambienti ed esattamente: in marmo per quanto riguarda l'ingresso, il corridoio ed il disimpegno; in parquet per quanto riguarda il salotto; mentre per tutti gli altri ambienti da piastrelle di tipo ceramico di diversa pezzatura, disegno e coloritura, come pure i rivestimenti ove presenti (bagni e cucina).

Le pareti sono rifinite quasi totalmente con carta da parati di diversa tipologia e colore, mentre le parti rimanenti sono rifinite a gesso come anche le volte.

Le pareti esterne risultano essere rifinite con tonachino di colore tenue, e si presentano in discreto stato di conservazione.

Il balcone di affaccio è realizzato, come i solai interni, con struttura del tipo latero cementizia, pavimentato con piastrelle ceramiche e presenta ringhiera di protezione in alluminio anodizzato, mentre la terrazza sul retro-prospetto è pavimentata con mattonelle ceramiche, e i camminamenti interni al giardino con mattonelle tipo cotto; il perimetro della terrazza e del giardino è costituito dai muri perimetrali del lotto che fungono da parapetto.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato e vetro con tapparelle in plastica, mentre gli infissi interni sono tutti in legno del tipo tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo nonché di condizionamento, tutti in buono stato manutentivo.

L'immobile nel suo insieme risulta essere in buono stato manutentivo, bisognoso solo di una normale manutenzione ordinaria o di revisione.

Situazione urbanistica e catastale - Dotazioni, vincoli, certificazioni, conformità.

La rappresentazione planimetrica catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi; La cucina-pranzo prospiciente sulla terrazza/giardino retrostante è stata ricavata dall'accorpamento di due ambienti; il ripostiglio e il bagno di servizio sono

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

stati orientati diversamente ed è stata realizzato un vano lavanderia in struttura leggera all'interno del cavedio.

La casa può essere regolarmente adattata alla fruizione di persona diversamente abile in quanto, pur trovandosi al primo piano di un immobile condominiale, presenta una scala di accesso adatta ad essere fornita di "servo-scala" per arrivare all'appartamento; questo si sviluppa, poi, interamente in piano e, pertanto, con un semplice intervento di adattamento dei servizi e di alcuni infissi interni è fruibile.

L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti è emerso che il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato giusto Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 377 del 9/12/1975.

L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

L'immobile, complessivamente è dotato di certificato di agibilità del Comune di Ragusa pratica n°10 del 20/02/1978.

L'attuale configurazione dell'immobile, oggetto di stima, è legittimata dalla concessione in sanatoria n. 1240/86 rilasciata il 30/11/2009. I locali oggetto della presente stima sono, comunque, differenti dalla configurazione planimetrica approvata. Si tratta di differenze che non inficiano la concessione.

Alla luce di queste considerazioni, l'aggiudicatario deve tenere in conto la necessità della regolarizzazione catastale per la quale è necessario procedere intanto all'aggiornamento del mappale catastale della p.lla 484 del foglio A/66 di Ragusa, in quanto in mappa è ancora riportata la iniziale sagoma del fabbricato preesistente al rilascio del N.O. per Esecuzione Lavori Edili n° 400 del 09/08/1967 e successiva Ia Variante del 30/05/1969, e successivamente redigere ed inserire in Catasto la nuova planimetria catastale aggiornata accompagnata dall'Elaborato Planimetrico, il tutto per un ammontare di circa € 1.500,00.

Al fine di regolarizzare le difformità di carattere urbanistico sarà necessario eseguire le seguenti operazioni: per quel che riguarda le modifiche interne (relative all'avvenuta fusione di due ambienti) basterà presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa apposita C.I.L.A. in Sanatoria per aver eseguito opere riconducibili all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. n.16/2016, senza preventiva comunicazione, il tutto per un costo presumibile di € 2.000,00 (comprensivo di

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

versamenti secondo legge e onorari professionali), mentre per quel che riguarda la regolarizzazione del locale lavanderia posto all'interno del cavedio, si dovrà procedere alla messa in pristino dei luoghi secondo gli allegati grafici progettuali, essendo la superficie minima interna dello stesso imposta da apposito regolamento che la pone pari a mq. 9,00,

corrispondente circa alla sua attuale superficie. Le superiori operazioni di messa in pristino dei luoghi (con demolizione, trasporto in discarica autorizzata ed oneri di accesso alla discarica stessa del materiale di risulta) ammontano a circa € 1.000,00.

Tali oneri dovranno essere affrontati dall'eventuale aggiudicatario qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Ragusa come zona omogenea "B1" zone B sature.

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.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) sarà redatto dal perito estimatore all'atto del trasferimento.

Disponibilità del bene: LIBERO.

Oneri condominiali: € 100,00/annui.

Valore di Mercato € 175.230,00

Prezzo base: € 145.000,00

OFFERTA MINIMA: € 108.750,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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

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

LOTTO N° 4

Diritto di proprietà piena e perfetta su:

Appartamento di mq. 179,00 sito a Ragusa Via Archimede n° 68, foglio n. 66, particella 484, subalterno 4, di categoria A/2 (Coord. Geografiche: 36.918650N – 14.724115E) sito al **piano secondo** di un edificio con più appartamenti che si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano terra, in ambito di case a torre nel contesto urbano residenziale del centro nuovo della città, sovrastante l'immobile lotto 3, con cui condivide l'ingresso comune dal civico n° 68.

Descrizione del lotto, Consistenza, Rifiniture.

L'appartamento si sviluppa su una superficie pressoché identica a quella del piano inferiore (lotto 3), ad eccezione dell'area terrazza/giardino di cui fruisce come affaccio e del cavedio di cui fruisce per l'attingimento di aria e luce.

L'appartamento ha accesso direttamente dalla strada al piano terra, al n°68 della via Archimede, con un piccolo vano di ingresso dal quale si diparte la scala in comune per tutti i piani dello stabile (l'immobile lotto 2 ha ingresso separato al civico 70-72).

L'appartamento risulta così distribuito: dal pianerottolo del secondo piano si accede ad un locale di ingresso dal quale si passa, direttamente, ad un locale di soggiorno che prospetta sulla via Archimede con un ampio balcone; si passa,poi, in un disimpegno sul quale si aprono le porte di una cucina/pranzo, prospiciente la via Archimede e che prende aria e luce da un'apertura che si affaccia sul cavedio; un bagno anch'esso con finestra sul cavedio. Dall'ingresso si può accedere, altresì, ad un corridoio che si sviluppa ad elle e sul quale si aprono le porte di un ripostiglio, tre camere da letto e un bagno. Il ripostiglio è cieco, le tre camere da letto prospettano a mezzo di un balcone in comune sulla terrazza/giardino di pertinenza del piano inferiore, mentre il bagno si affaccia sul cavedio interno.

Gli ambienti interni hanno tutti un'altezza netta di ml. 2,90. La superficie interna netta calpestabile complessiva è di circa mq. 152,30, mentre la superficie accessoria rappresentata dai balconi di affaccio è di mq. 29,61.

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere costituita da una struttura del tipo intelaiato in cemento armato in opera, mentre i solai d'interpiano sono costituti da solai piani del tipo latero cementizio. La copertura dell'intero fabbricato risulta essere costituita da tetto a falde inclinate e soprastante manto di tegole.

Per quel che riguarda le pavimentazioni interne esse sono costituite tutte da piastrelle di tipo ceramico.

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

Le pareti e le volte interne dell'abitazione sono rifinite in gesso ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura nella cucina che si presentano rivestiti in ceramica.

Le pareti esterne risultano essere rifinite con tonachino di colore tenue, e si presentano in discreto stato di conservazione.

I balconi di affaccio sono realizzati, come i solai interni, con struttura del tipo latero cementizia, pavimentati con piastrelle ceramiche e tutti presentano ringhiere di protezione in alluminio anodizzato.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato e vetro con tapparelle in plastica, mentre gli infissi interni risultano essere tutti in legno del tipo tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo nonché di condizionamento, tutti in buono stato manutentivo.

L'immobile nel suo insieme risulta essere in buono stato manutentivo, bisognoso solo di una normale manutenzione ordinaria o di revisione a meno del bagno a cui si accede dal disimpegno che è stato oggetto di lavori non portati a termine e, pertanto privo di strato di finitura del soffitto.

Situazione urbanistica e catastale - Dotazioni, vincoli, certificazioni, conformità.

La rappresentazione planimetrica catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi; La cucina pranzo prospiciente sulla via Archimede è stata ricavata dall'accorpamento di due ambienti; la stessa cosa è avvenuta per le due stanze immediatamente aperte sull'ingresso che fungono da living.

La casa può essere regolarmente adattata alla fruizione di persona diversamente abile in quanto, pur trovandosi al secondo piano di un immobile condominiale, presenta una scala di accesso adatta ad essere fornita di "servo-scala" per arrivare all'appartamento; questo si sviluppa, poi, interamente in piano e, pertanto, con un semplice intervento di adattamento dei servizi e di alcuni infissi interni è fruibile.

L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti è emerso che il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato giusto Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 377 del 9.12.1975.

L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

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

L'immobile complessivamente è dotato di certificato di agibilità del Comune di Ragusa pratica n° 10 del 20/02/1978.

L'attuale configurazione dell'immobile, oggetto di stima, è legittimata dal Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 377 del 9.12.1975. I locali oggetto della presente stima sono coerenti alla configurazione planimetrica approvata. Alla luce di queste considerazioni, l'aggiudicatario deve tenere in conto la necessità della regolarizzazione catastale per la quale è necessario procedere intanto all'aggiornamento del mappale catastale della p.lla 484 del foglio A/66 di Ragusa, in quanto in mappa è ancora riportata la iniziale sagoma del fabbricato preesistente al rilascio del N.O. per Esecuzione Lavori Edili n° 400 del 09/08/1967 e successiva Ia Variante del 30/05/1969, e successivamente redigere ed inserire in Catasto la nuova planimetria catastale aggiornata accompagnata dall'Elaborato Planimetrico, il tutto per un ammontare di circa € 1.500,00.

Tali oneri dovranno essere affrontati dall'aggiudicatario qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Ragusa come zona omogenea "B1" zone B sature.

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.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) sarà redatto dal perito estimatore all'atto del trasferimento.

Disponibilità del bene: LIBERO.

Oneri condominiali: € 100,00/annui.

Valore di Mercato € 157.495,00

Prezzo base: € 132.000,00

OFFERTA MINIMA: € 99.000,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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

***

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

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;

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

- ✓ per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota ex art. 600, comma 2, 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

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

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

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

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 "PROCEDURA ES.IMMOB.RE N.267/2022 TR.RG" 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 (si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);

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

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

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

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- ✓ la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter 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

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

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 IT35C0503617002CC0021050999, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 267/2022 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. 267/2022 R.G.E., che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

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

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.

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

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:

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

- ✓ 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.(Astegiudizierie Inlinea)
- ✓ Email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

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

Ragusa, 2 Novembre 2026

Il Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita

Avv. Rossella Cavalieri

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