

## **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.**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Pina Di Rosa, C.F.: DRSPNI77A45H163L, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo ex art. 591 bis c.p.c. in data 22.03.2023, nel procedimento esecutivo n.130/2022 R.G.E.I. del Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno **19 giugno 2025 alle ore 16:00**, presso il proprio studio a Modica (RG), Via Sacro Cuore n. 114/a, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

### **INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.**

#### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà dei beni con attività di agriturismo alloggio e ristorazione, siti in Contrada Costa del Diavolo, agro di Ragusa al Foglio 401; distinti in NCEU: particella 616 sub 4 categoria D2 – Alberghi, pensioni e villaggi turistici; particella 616 sub 2 categoria D8 –Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni; con irregolarità catastali e irregolarità edilizie sanabili. Compresi i terreni attigui censiti in Ragusa al Foglio 401 sezione C, distinti in NCT particelle 78, 77, 83, 118, 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 529, 530, 531 della superficie catastale di Ha.3.69.40.

Si precisa che la società esecutata ha acquistato la part. 78 da un soggetto al quale l'immobile è pervenuto in virtù di usucapione non accertata giudizialmente.

I beni al Lotto unico sono situati a sud del Comune di Ragusa a confine con il territorio del Comune di Modica. Sono raggiungibili partendo dall'Ospedale Maria Paternò Arezzo alla periferia a sud est della città di Ragusa percorrendo la Strada provinciale SP 194 in direzione sud verso Modica. Percorsa la SP 194 per 7,3 km si giunge

all'accesso per chi proviene da Ragusa (Figure 2, 3, 6. Foto 1, 2, 3, 4, 5 della perizia elaborata dal CTU Agr. Simone Areddia). Coordinate: 36°52'30.48"N 14°44'6.96"E - 36.875133, 14.735267 <https://goo.gl/maps/Y7jBT3fBW4j85byeA>.

Provenendo da Modica bassa o da Piano Ceci, percorrendo la SP 194 per 1,7 km in direzione ovest e nord verso Ragusa si giunge all'accesso per chi proviene da Modica. (Figure 2, 3, 6. Foto 6, 7, 8, 9 perizia). Coordinate: 36°52'26.43"N 14°44'6.79"E - 36.874008, 14.735219 <https://goo.gl/maps/bj7hsZzJRJeeXKPCA>.

I fondi hanno giacitura ad elevata pendenza, sono divisi in tre appezzamenti dalla SP 194 e dalla Ferrovia Siracusa - Licata. Ad est della SP 194 sono ubicate le particelle 83, 118, 223, 226, 224, 227, 224, 228. (Figure 1, 3, 5, 6. Foto 2, 7, 14, 16, 17 perizia). La natura di questo appezzamento è con elevata presenza di rocce e poca presenza di vegetazione. Ad ovest della SP 194 si trova la particella 78 adibita a parcheggio, accessibile per chi proviene da Ragusa. (Figure 1, 3, 5, 6. Foto 5, 6 perizia).

Ad ovest della SP 194 e ad est della Ferrovia Siracusa - Licata si trova la particella 616 con l'ingresso per chi viene da Modica, la corte dei fabbricati e terreno scosceso con presenza di alberi sparsi di ulivo e carrubo; e le particelle 529, 530, 531 con elevata pendenza e presenza di alberi sparsi di ulivo e carrubo. (Figure 1, 3, 5, 6. Foto 1, 2, 6, 7, 8, 12, 18, 19, 20 perizia).

Infine ad ovest della Ferrovia Siracusa - Licata sono si trova il terzo frustolo di terreno identificato dalle particelle 77, 217, 218, 219. Figure 1, 3, 5, 6. Foto 1, 2, 6, 7, 8, 12, 18, 19, 20. La natura di questa porzione di terreno è pianeggiante di fondo valle, senza presenza di coltivazione. La superficie catastale totale degli appezzamenti è di Ha.3.69.40. Dal parcheggio individuato nella particella 78 si accede alla particella 616 in NCT con superficie di Ha. 1.10.60 (Allegato 07). Percorrendo la corte comune si giunge al fabbricato censito in NCEU al sub 4 (ex 3) categoria D2, adibito ad affittacamere Bed & breakfast. (Figure 4, 6, 7. Foto 21, 22, 23, 24 perizia).

L'ingresso del fabbricato conduce a destra al soggiorno con sala colazione, già adibita con Autorizzazione AP-44/2006 a veranda coperta. (Foto 26, 27. Figura 11 perizia). A sinistra dell'ingresso si trova la camera da letto 1, completa di ingresso, salotto, camera, antibagno e bagno. (Figura 11. Foto 28, 29, 30, 31, 32 perizia). Un corridoio, a seguire l'ingresso al sub 4, mette in comunicazione un ripostiglio e le camere da letto 2, 3, 4, complete di bagno. La stanza 2 presenta le caratteristiche per l'alloggio ai portatori di handicap con antibagno, bagno e doccia. Foto 33, 34, 35, 36. Figura 11 della perizia.

Le camere da letto 3 e 4 sono speculari e derivano da porzione del soggiorno e del letto del fabbricato autorizzato con AP-44/2006. Foto 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44. Figura 11 della perizia. La superficie netta utile del fabbricato categoria D2 Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 4 è pari a 144,91 mq. Tabella e Figura 12 della perizia.

La superficie lorda edificata del sub 4 è pari a 188 mq. Le rifiniture sono in ottimo stato. Le pareti sono intonacate a ducotone, i pavimenti e le pareti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sottotraccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi, sono completi di tapparelle e tende oscuranti. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è con condizionatori elettrici.

Dalla corte del sub 4 si giunge alla corte del fabbricato censito in NCEU al sub 2 categoria D8, adibito a cucina e accessori, sala ristorante con 16 posti a sedere, vetrata adibita a sala ristorante con 64 posti a sedere; censita in NCEU tettoia e priva di regolarità edilizia rispetto la DIA-44/2012 (Allegato 14); oltre una tettoia adibita a deposito con WC e deposito non censita in NCEU (Figura 13 e priva di regolarità edilizia rispetto la DIA-44/2012 (Allegato 14). Figura 15. Foto da 45 a 63. La superficie netta utile del fabbricato categoria D8 Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 2, con regolarità catastale e edilizia è pari a mq 90,96. La superficie lorda edificata del sub 2, con regolarità catastale ed edilizia, è pari a 117 mq. La superficie netta utile del fabbricato categoria D8 Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 2, adibito a vetrata con sala ristorante; censito in NCEU tettoia e privo di regolarità edilizia; è pari a mq 90,96. Tabella e Figura 16 della perizia. La superficie lorda edificata del sub 2, con regolarità catastale ed edilizia, è pari a 117 mq. Figura 16. La superficie netta utile del fabbricato categoria D8 Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 2, adibito a tettoia con WC e deposito; non censito in NCEU e privo di regolarità edilizia; è pari a mq 60,46. Tabella e Figura 16 della perizia. La superficie lorda edificata del sub 2, senza regolarità catastale ed edilizia, è pari a 65 mq. Figura 16 della perizia.

### **Regolarità catastale del Lotto Unico.**

Nell'Elaborato planimetrico compilato dal Geom. Salvatore Blanco per i beni individuati nel Comune di Ragusa, Sezione A, Foglio 401, particella 616 con Protocollo RG0168824 del 20.12.2013 (Figura 7) in cui è riportata la dimostrazione grafica dei sub 2 e 3. Questa distinzione del 2013 sub 2 e 3 è stata sostituita dall'Elaborato planimetrico compilato dall'Ing. Giambattista Antoci per i beni individuati nel Comune di Ragusa, Sezione A, Foglio 401, particella 616 con Protocollo RG0020611 del 03.06.2021, in cui è riportata la dimostrazione grafica attuale del sub 2 e del sub 4.

L'immobile distinto al NCEU Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 4 (ex sub 3) è censito come Alberghi, pensioni e villaggi turistici categoria D2 a piano terra, destinato a Bed & breakfast, è riportato nella Planimetria u.i.u in Contrada Costa del Diavolo snc, con Dichiarazione di protocollo RG0020611 del 03.06.2021, è stato dichiarato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa con planimetria catastale redatta su due schede – fabbricato e parcheggio – dall'Ing. Giambattista Antoci nelle Figure 9 e 10 della perizia del CTU Agr. Simone Areddia. La planimetria catastale in atti corrisponde al rilievo in Figura 11.

L'immobile distinto al NCEU Foglio 401 Ragusa, particella 616 sub 2 è censito come Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni categoria D2 a piano terra, destinato a Ristorante completo di cucina, è riportato nella Planimetria u.i.u in Contrada Costa del Diavolo snc, con Dichiarazione di protocollo RG0168824 del 20.12.2013, è stato dichiarato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa con planimetria catastale redatta su due schede – fabbricato e verande scoperte / parcheggio – dal Geom. Salvatore Blanco nelle Figura 13 e 14 della perizia.

La planimetria catastale del sub 2 non corrisponde al rilievo in Figura 15, per difformità della tettoia trasformata in veranda completa di vetrata e deposito esterno con tettoia. Foto 48, 49, 50, 59, 60, 61, 62 della perizia.

Considerata la difformità del bene al sub 2 cat. D8, il costo per la regolarizzazione catastale è pari a €. 800,00.

#### **Situazione urbanistica e regolarità edilizia del Lotto Unico.**

La destinazione urbanistica, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa per i beni al Foglio catastale 401 che ricadono nell'area riportata in Tavola ricadono in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco", ai sensi dell'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione, gravato dal vincolo idrogeologico e dal vincolo ambientale ai sensi della L.431/85 e successive modificazioni.

I beni ricadono all'interno della Carta dei beni Paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni culturali, approvato con Decreto legislativo 22.01.2004 n.42 in vigore dal 01.05.2004, in area di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136.d.

In quanto alla regolarità edilizia, con richiesta di accesso ai documenti ai fini amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del 23.01.2023, prot.59/2023, il CTU Dottor Agr. Simone Areddia ha verificato la regolarità edilizia

dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, accertando che sono state presentate le seguenti richieste:

- 346/2001 del 04.06.2001 – Ristrutturazione e ampliamento, rinviato il progetto;
- 14/2004 del 10.02.2004 – Pratica di Concessione edilizia art.13 L.47/85 e rilascio della CE in sanatoria 14/2004 del 18.01.2006. Allegato 12 perizia;
- AP 44/2006 del 06.03.2006 – Richiesta di autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da rurale ad attività ricettiva e rilascio della Autorizzazione AP44/2006 del 16.03.2006. Allegato 13 La planimetria allegata all'Autorizzazione AP 44/2006 non è conforme allo stato attuale dei luoghi per mancanza delle pareti divisorie delle stanze adibite ad affittacamere. Allegato 13 perizia;
- 245/2007 del 01.08.2007 – Concessione ampliamento del fabbricato esistente, la pratica di non è stata ammessa;
- 253/2009 del 04.11.2009 – Progetto per la costruzione di un fabbricato da destinare ad affittacamere, la pratica di costruzione di fabbricato non è stata ammessa;
- DIA 44/2012 del 16.05.2012 – Per cambio destinazione d'uso (da rurale a locale pizzeria) e manutenzione ordinaria. La planimetria allegata alla DIA 44/2012 del 16.05.2012 non è conforme allo stato attuale dei luoghi per mancanza delle pareti divisorie delle stanze adibite ad affittacamere. Allegato 14 della perizia;
- Pratica ristrutturazione e ampliamento 346-2001 – In data 4 giugno 2001 è stata presentata la richiesta di concessione edilizia per la ristrutturazione e ampliamento. Per come riportato nella Scheda istruttoria relativa a “Modifica e ampliamento fabbricato per civile abitazione”; il Tecnico istruttore nella Descrizione dell'intervento riporta: “Il progetto presentato prevede la modifica di un fabbricato esistente destinato a civile abitazione sito nella Contrada Costa del Diavolo Mendolilli, nonché la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale in aderenza a quello preesistente. La modifica dell'esistente consiste nella ristrutturazione sopraelevazione del piano primo fermo restando la destinazione d'uso ad abitazione. Complessivamente vengono realizzate numero 2 unità abitative comprese in un unico corpo edilizio, giustificate solo in termini di superficie coperta e volume secondo i parametri fissati per la zona agricola. L'intervento, tuttavia, non è adeguatamente sopraelevato per quanto attiene la situazione plano altimetrica dei luoghi, non è dimostrata la legittimità del fabbricato esistente, la ditta richiedente non è nemmeno proprietaria dei terreni e dalle visure catastali allegate (a nome di altra ditta) si vince la presenza di un fabbricato rurale di mq 80. L'area interessata inoltre ha una notevole valenza paesaggistica ambientale

per cui occorrono i preventivi pareri degli enti interessati. Non si comprende o meglio non viene giustificata l'esigenza delle due unità abitative e la detenzione degli ambienti nel nuovo corpo.” Con Raccomandata AR del 23.11.2011, Protocollo 73971, è stato comunicato alla ditta esecutata: “In esito alla domanda di codesta ditta del 04.06.2001, relativa alla ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato sito nella Contrada Costa del Diavolo Mendolilli – prog. n.346/04-06-01, nella seduta del 22.11.2001 la Commissione Edilizia Comunale ha rinviato il progetto per l'acquisizione dei conteggi che tengono conto della livelletta del terreno e dei N.O. dell'IRF e della Soprintendenza. Il progetto pertanto resta a disposizione di codesta ditta presso lo scrivente Ufficio.”;

- Pratica CE in sanatoria 14-2004:

In data 15 gennaio 2004 è stata presentata la Pratica di Concessione edilizia art.13 L.47/85 “per l'avvenuto ampliamento di porzione di fabbricato realizzato prima del 01.09.1967”, così come riportato nella relazione tecnica del progettista allegata alla richiesta, in cui “successivamente all'acquisto la ditta ha realizzato delle opere in assenza di autorizzazione provvedendo alla ristrutturazione e chiusura della veranda coperta, all'ampliamento del cucinino e alla demolizione realizzazione di tramezzatura”. Alla seduta del 10.02.2004 la C.E.C. esprime il seguente parere: “la commissione esprime parere favorevole a condizione che venga ha servito una quantità di terreno proporzionale al volume realizzato”;

È rilasciata la Concessione Edilizia 14/2004 del 18.01.2006 per il bene al Foglio 401 Ragusa (ex Foglio 99 Ragusa Ibla) particella 616 sub 4 (ex sub 3), con asseverazione di vincolo del terreno individuato alle particelle 77, 83, 118, 121 (FR oggi 616), 217, 218, 223, 224, 226, 227, 219, 225, 228, 528 (ex 122 seminativo oggi 616), 529 (ex 220), 530 (ex 221), 531 (ex 222); Pubblicata all'Albo Pretorio ai sensi e termini di legge dal 18.01.2006 al 02.02.2006 senza opposizioni e trascritta all'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 17/02/2006 al Registro Particolare 2321, Registro Generale 4260, come riportato al n.2 dell'Elenco sintetico delle formalità nell'Ispezione ipotecaria. Allegato 12;

- Autorizzazione cambio destinazione d'uso AP44-2006:

In data 6 marzo 2006 è stata presentata la richiesta AP 44/2006 di autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da rurale ad attività ricettiva. Come riportato nella relazione tecnica del progettista allegata alla richiesta: “Successivamente all'acquisto la ditta ha realizzato delle opere in assenza di autorizzazione edilizia provvedendo alla

ristrutturazione e chiusura della veranda coperta, all'ampliamento del cucinino ed alla demolizione e realizzazione di tramezzature. Per le suddette opere è stata rilasciata C.E., ai sensi dell'art. 13 L.47/85, n° 14 del 18/01/2006. Oggi ai sensi dell'art. 30 della L.R. n° 2/02 si intende mutare la destinazione a uso del fabbricato a destinazione ricettiva di ristorazione compatibilmente con le norme igienico sanitarie, di sicurezza ed ambientali.”;

Con Autorizzazione AP 44/2006 del 16.03.2006 alla ditta esecutata è stato consentito di eseguire le opere indicate in progetto relativi al cambio di destinazione d'uso da attività rurale ad attività di ristorazione da effettuarsi nei locali dell'immobile sito a Ragusa in C.da Costa del Diavolo Mendolilli. La planimetria allegata all'Autorizzazione AP 44/2006 non è conforme allo stato attuale dei luoghi per mancanza delle pareti divisorie delle stanze adibite ad affittacamere. Allegato 13 perizia.

16.4. Pratica Concessione ampliamento 245-2007;

In data 1 agosto 2007 è stata presentata la richiesta di Concessione ampliamento del fabbricato esistente, pratica 245/2007. Con parere contrario al progetto, perché "la natura dei lavori non risulta compatibile con le esigenze di tutela dell'edificato rurale della zona paesaggisticamente protetta", reso noto con comunicazione, prot. n. 1762 del 14/05/2008, dalla Soprintendenza BB. CC. AA. Di Ragusa. Nella seduta del 15.11.2007 la C.E.C. ha espresso il seguente parere: “La Commissione rinvia il progetto, in quanto in contrasto con le N.T.A.”. La pratica di Concessione ampliamento non è stata ammessa;

- Pratica costruzione di fabbricato 253-2009:

In data 4 novembre 2009 è stato presentato il progetto per la costruzione di un fabbricato da destinare a civile abitazione (affittacamere). a servizio dei locali esistenti adibiti ad attività ricettiva di ristorazione da sorgere a Ragusa in c/da Costa del Diavolo - Mendolilli, pratica 253/2009. Con Parere del 21.12.2009 del Settore VII – Assetto ed uso del Territorio – Servizio Edilizia Privata al S.U.A.P. di Ragusa, Protocollo 104073/VII, con Oggetto: Costruzione per attività ricettiva, in c/da Costa del Diavolo-Mendolilli. Ditta ... Prog. n. 253/09; è riportato: “In esito alla domanda di codesta Ditta, relativa all'oggetto, si comunica che nella seduta del 15/12/09 al Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere contrario, in quanto non risultano corretti i conteggi urbanistici, perché non tengono conto dell'edificato esistente. Nello studio geologico, mancano, anche, le indicazioni sulle interferenze con il P.A.I. Inoltre, per-

ché in contrasto con il parere contrario della Soprintendenza.” La pratica di costruzione di fabbricato non è stata ammessa;

- Dichiarazione Inizio Attività – DIA 44-2012:

In data 16 maggio 2012 è stata presentata la Pratica Dichiarazione Inizio Attività presso il Settore V – Assetto ed Uso del Territorio DIA 44/2012 per il Nulla Osta ad effettuare il previsto intervento relativo al fabbricato in Ragusa, distinto in NCEU al Foglio 401 particella 616 sub 1, per cambio destinazione d'uso (da rurale a locale pizzeria) e manutenzione ordinaria (pavimento, rivestimenti, porte interne, revisione impianto elettrico, idrico e fognario). Nella relazione tecnica del progettista allegata alla richiesta con oggetto: Richiesta autorizzazione edilizia per cambio di destinazione d'uso, per adibire li fabbricato rurale esistente, sito a Ragusa ni c/da Costa del Diavolo - Mendolilli, ad attività ricettiva di Turismo Rurale "Ristorazione"; è riportato: “La ditta è proprietaria di un fondo sito in C.da Costa del Diavolo Mendolilli in Ragusa. Nel tempo la sempre crescente presenza di turisti nel comprensorio, ha spinto la ditta a trasformare i suoi fabbricati rurali in strutture turistico ricettive anche in virtù del fatto che in provincia risultano poche le strutture atte non solo a recepire l'affluenza dei turisti previsti ma a valorizzare i nostri prodotti tipici locali e per questi motivi che la committenza nel tempo ha programmato l'ampliamento della propria attività denominata oggi ".....".

Le strutture che costituiscono oggi l'attività turistico-ricettiva sono in muratura tipica locale come peraltro li nuovo corpo già esistente da anettere al servizio della struttura stessa. Le coperture sono realizzate a coppo siciliano e le zone pavimentate esterne con pezzatura di pietra locale ed aiuola a verde.

Come in precedenza accennato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n° 2/02 si intende mutare la destinazione d'uso del fabbricato (oggi fabbricato rurale) a fabbricato a carattere turistico - rurale compatibilmente con le norme igienico sanitarie, di sicurezza ed ambientali. La planimetria allegata alla DIA 44/2012 del 16.05.2012 non è conforme allo stato attuale dei luoghi per mancanza delle pareti divisorie delle stanze adibite ad affittacamere. Allegato 14 perizia.

Per ottenere le regolarità edilizie in merito alle difformità delle planimetrie allegata all'Autorizzazione AP 44/2006 del 16.03.2006 e alla DIA 44/2012 del 16.05.2012, occorre sostenere il costo di € 2.800,00.

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

la Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene: libero.**

**Prezzo base: € 130.781,25 (Euro centotrentamilasettecentottantuno/25);**

**Offerta minima: € 98.085,93 pari al 75% del prezzo base (Euro novantottomilaottantacinque/93);**

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00);**

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

\*\*\*\*\*

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –

ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 minorenni, 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.130/2022 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);

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

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 IT61X0623084481000015303266, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.130/2022 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 pre-

sentazione 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.130/2022 R.G.E.", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Tali offerte dovranno essere presentate, con tutta la documentazione sopra richiamata, entro e non oltre le ore 13:00 del 18.06.2025 (giorno precedente la vendita).

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

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di vendita sincrona mista: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEI PARTECIPANTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTÀ DI PARTECIPARE, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile

sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

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

### **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: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.

- E-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) (Astegiudiziarie Inlinea)

- E-mail 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.

Modica, 24.02.2025

**Avv. Pina Di Rosa**

Contatti:

Avv. Pina Di Rosa  
Via Sacro Cuore 114/a - 97015 - Modica (RG)  
Cell.3396634222  
p.e.c.: [pina.dirosa@avvragusa.legalmail.it](mailto:pina.dirosa@avvragusa.legalmail.it)  
e-mail: [dirosagiusi@gmail.com](mailto:dirosagiusi@gmail.com)