

TRIBUNALE DI RAGUSA
- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Avviso di vendita immobiliare senza incanto

Il sottoscritto Avv. Ferdinando Manenti (C.F. MNN FDN 77B23 H163Z; PEC: ferdinando.manenti@avvragusa.legalmail.it), custode giudiziario e professionista delegato alla vendita, giusta ordinanze del 10.4.2024, del 26.6.2024 e del 30.1.2026, nella procedura esecutiva immobiliare n. 332/2013 R.G.Es. (riunita alla n. 68/2024 R.G.Es.) Tribunale di Ragusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 giugno 2026 alle ore 17,00**, presso il proprio studio in Ragusa, viale Sicilia n. 6, 2° piano, svolgerà la vendita senza incanto 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 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

LOTTO n. 1

Piena proprietà (1000/1000) delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in condominio sito nel Comune di Comiso (RG) nella Via A. Amari n. 8 angolo Via Caracciolo e precisamente:

Il bene è costituito da parte del garage lato sx (sub. 4), dagli appartamenti a piano primo (sub 5) e secondo (sub 6) lato sx ed i locali a piano terzo (sub 6) sempre lato sx facenti parte del condominio sito in Via A. Amari n. 8 a Comiso, nel vecchio quartiere "Le Grazie". L'immobile fa angolo con Via Caracciolo.

Nel condominio non è presente l'ascensore. È presente un vecchio impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio ormai in disuso. La struttura portante è in muratura portante ed è stata realizzata in più riprese. L'ultima sopraelevazione è stata realizzata nella seconda parte degli anni 70.

Sono presenti delle opere non conformi al progetto della Concessione Edilizia. Queste opere possono essere sanate.

L'immobile risulta essere occupato.

L'immobile è censito alla competente Agenzia delle Entrate al catasto Fabbricati del Comune di Comiso al foglio 18 mappale:

- 744 Sub. 4, PT, Zc. 1, Categoria C6, cl 2, 27 mq, Rendita € 50,20;
- 744 Sub. 5, P. 1, Zc. 1, Categoria A4, cl 2, 3 vani, Rendita € 111,55;
- 744 Sub. 6, P. 2 e 3, Zc. 1, Categoria A4, cl 3, 5 vani, Rendita € 216,91.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato è stato realizzato con nulla osta edilizio n. 760 del 28/08/68; successivamente è stata realizzata la sopraelevazione con la Concessione Edilizia n. 258 del 21/03/1977.

Esiste il certificato energetico dell'immobile. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

In sede di sopralluogo è stata accertata la conformità urbanistica tra lo stato di fatto ed il suddetto progetto autorizzato. Ai vari piani sono state rilevate delle diversità interne ai vari appartamenti consistenti in una diversa tramezzatura interna, sanabile con una semplice comunicazione. Nell'immobile sono state riscontrate, inoltre, delle opere abusive consistenti nella realizzazione dei bagni al piano primo e secondo al posto di un cavedio e di alcuni locali al terzo piano su parte della terrazza. La realizzazione di tali opere è risalente all'epoca della costruzione. Tali locali abusivi risultano regolarmente accatastati rispettivamente nei sub 1, sub 3 e sub 6. Tale difformità ha comportato un aumento del volume oltre a quello consentito. In base all'art. 40 comma 6 della L. 47/85 è possibile riaprire i termini della sanatoria entro i primi 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile. Ai sensi della L. 326/03 è possibile sanare gli abusi in quanto realizzati prima del 2003. Il costo da sostenere per il rilascio della concessione in sanatoria è stimabile pari a € 12.996,50. L'impianto elettrico è quello dell'epoca di costruzione con qualche aggiornamento; è ipotizzabile un costo di adeguamento pari a € 2.000,00.

L'immobile di cui sopra è meglio descritto ed individuato nella relazione peritale di stima a firma dell'Ing. Minardi Francesco, alla quale si fa espresso rinvio, anche per verificare nel dettaglio gli oneri di sanatoria.

Il valore di stima del bene, decurtate le spese stimate per la regolarizzazione urbanistica e catastale è di: **€ 100.400,00 (centomilaquattrocento/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: libero al decreto di trasferimento.

Oneri condominiali: non vi sono spese condominiali.

**Prezzo base (ribassato del 25%): € 56.475,00
(cinquantaseimilaquattrocentosettantacinque/00)**

Offerta minima: € 42.357,00 (quarantaduemilatrecentocinquantesette/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (duemila euro).

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

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite il portale del gestore della vendita telematica www.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 alla 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; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato; 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 (**15 giugno 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.

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;

- l'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che 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, accessibile 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.

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. 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;
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. 332/2013 R.G.E." per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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 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;
- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta.

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, con causale **"Proc. Esecutiva n. 332/2013 RG versamento cauzione"**. Le somme devono essere presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Il codice IBAN su cui effettuare il bonifico della cauzione è il seguente: **IT80E0503617002CC0021050718**, intestato a PROCEDURA ESECUTIVA 332/2013.

In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE

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 e bollo nella misura indicata.

IMPORTI MINIMI DEI RILANCI

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 da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

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: 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.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E 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 della cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE 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 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;
- l'apposito Help desk, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013;
- e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarie Inlinea);
- e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

Ulteriori informazioni possono essere chieste all'Avv. Ferdinando Manenti, Viale Sicilia n. 6 – Ragusa, Tel. 0932.1846876, Cell. 338 4451002.

Ragusa, 1 aprile 2026

**Il Custode e Professionista Delegato
Avvocato Ferdinando Manenti**