

Dott.ssa Paola Sarta
Commercialista – Revisore contabile
Via Variante SS 115 n.1/B - 97015 Modica
Tel. 0932.94133
Mobile: 331.9208603
Pec: sartapaola@pec.it

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.

La sottoscritta dott.ssa Sarta Paola, C.F.: SRT PLA 78B55 F258J, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Fabrizio Cingolani ex art. 591 bis c.p.c. in data 8 maggio 2018 nel procedimento esecutivo **n. 300/2015 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22.09.2026 alle ore 09:30**, presso il proprio studio sito in Modica (Rg), Via Variante SS 115 n. 1/B, 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 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO N° 2

Diritti di proprietà su appartamento posto al piano Terra e Primo con accesso dalla via Alessandria n. 195, a Vittoria (Rg), cap 97019, di mq 138,84; oltreché su garage posto al piano terra, accessibile dalla via Bologna, n. 140, metri quadri 38,85 e oltre alla metà di lastrico solare non censito al catasto.

L'unità immobiliare è servita da un locale a piano terra, avente funzione di cantina con cui è direttamente comunicante tramite il vano scala.

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

- Sezione foglio 219, particella 6 sub. 5, categoria A/3, consistenza 7 vani, rendita € 379,60;

Garage sezione foglio 219, particella 6 sub. 1, categoria C/6, consistenza mq 42, rendita € 88,83.

Situazione urbanistica e catastale:

In seguito all'accesso agli atti eseguito presso l'U.T.C. competente del Comune di Vittoria, finalizzato ad accertare la regolarità urbanistica dell'intero edificio oggetto della valutazione, è emerso che lo stesso è stato realizzato previa demolizione della vecchia costruzione (riferimento alle unità immobiliari che costituivano i sub 1 e 3 del mappale n.158 del foglio n.104), per quindi costruire l'attuale edificio in parola sul lotto di risulta. Però, considerato che tale ricostruzione è stata eseguita in assenza di alcun titolo autorizzativo, in data 30/09/1986 è stato chiesto il Condonò Edilizio in applicazione della legge n-47/85, quindi previo esame degli atti tecnici allegati poi approvati dalla competente C.E. contestualmente al progetto di sanatoria allegato è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.241 del 22/04/1999.

La costruzione risulta conforme al progetto approvato in sanatoria; l'abitazione al primo piano, è stata oggetto di opere di manutenzione straordinaria e, da quanto emerge dalla planimetria non è conforme a quanto riportato in progetto e nella planimetria catastale. Infatti la porzione di tale unità immobiliare costituita dal sub 5, è stata oggetto di modifiche interne che hanno comportato una variazione catastalmente conducibile alla causale "diversa distribuzione degli spazi interni", oltre alla variazione di carattere urbanistico, di cui si dirà in seguito.

Invero, detta variazione della distribuzione interna degli ambienti che costituiscono l'appartamento, se pur non costituisce variazioni del volume o del prospetto, risulta essere stata eseguita in assenza di autorizzazione urbanistica e, altresì, è stato omesso di ottemperare a quanto legiferato al comma 2 dell'art.3 della L.r. n.16/2016, pertanto costituisce una infrazione contemplata all'art. 3 comma 4 e 5 della predetta legge. Nel caso in specie, per la regolarizzazione dovrà essere versata la somma pari ad € 1000,00, quale sanzione per la omessa applicazione della comma 2 dell'art. 3 della predetta Legge Regionale.

Il lastrico solare al Piano 3, regolarmente accessibile, non risulta essere stato mai censito ai servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale delle suddette unità immobiliari, si rendono necessari i seguenti adempimenti:

- redazione degli elaborati tecnici per la regolarizzazione urbanistica dell'abitazione al piano 1;
- redazione e deposito presso l'Agenzia delle Entrate, servizi Catastali, dei seguenti elaborati catastali, tramite applicazione delle opportune procedure Docfa, dei seguenti elaborati:
 - a- planimetria riguardante l'u.i. sub 4 Piano T-1, modifica dell'esistente;
 - b- planimetria riguardante l'u.i. sub 5 Piano 2, mancante e da depositare;
 - c- planimetria riguardante l'u.i. L.S. al Piano 3, mancante da depositare;
 - d- redazione dell'elaborato planimetrico riguardante l'intero edificio.

I costi per l'adempimento a quanto necessario per la regolarizzazione urbanistica e catastale, vengono ad essere quantificati come segue:

- Applicazione comma 5 dell'art. 3 della predetta Legge

- Regionale 16/2016 € 1000,00
 - Redazione degli elaborati tecnici per la regolarizzazione urbanistica dell'abitaz. al P.1 € 1000,00
 - Redazione planimetria di cui alla precedente lettera b) € 550,00
 - Redazione planimetria di cui alla precedente lettera c) € 550,00
 - Redazione elaborato planimetrico di cui alla precedente lettera d) € 300,00
- Sommano € 3400,00.

Il CTU ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per le abitazioni oggetto di stima che, in conseguenza alla mancata disponibilità del libretto relativo alla caldaia, può avere validità fino al 31 dicembre 2018. Sono stati caricati i relativi dati Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia.

L'abitazione è stata classificata in classe G, con prestazioni energetiche globali di 125.30 kWh/m² anno per quanto riguarda l'abitazione al 1 piano foglio di mappa 219 part.6 sub 5; invece, per quanto riguarda l'abitazione al sub 4 del piano 2° 216,11 kWh/m² anno.

Disponibilità del bene: *occupato*

Prezzo base: 26.697,09 (Euro ventiseimilaseicentonovantasette/09)

Offerta minima: € 20.022,82 (Euro ventimilazeroventidue/82) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/00).

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

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

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 la piattaforma www.astetelematiche.it collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) 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.

B) 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;

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

D) 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;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
E DISPOSIZIONI COMUNI

E) Entro le ore **13.00 del 21 settembre 2026**, 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;**

F) L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, con modalità telematiche tramite il portale delle vendite pubbliche **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato;

nel caso di vendita sincrona mista l'offerta può essere presentata anche in modalità analogica depositando presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito:

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, stato civile, regime patrimoniale). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai 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;
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 300/2015 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. il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito (offerta telematica);
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

15. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

All'offerta dovranno essere allegati:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio, 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 e della marca da bollo;
- 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 sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- l'offerta possa essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente) tramite il portale www.astetelematiche.it;
- l'offerta possa essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.;

G) L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, oltre all'importo della marca da bollo** (nella misura attualmente di Euro 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN: IT 18 J 06230 84481 000015079156), tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, **il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 300/2015 R.G.E. versamento cauzione e bollo", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo 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 mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

H) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene 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;

I) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita (www.astetelematiche.it) e si procederà al loro esame:

□ 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.;

□ in caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta ovvero nel caso di simultanea presentazione dell'offerta di pari importo e in assenza di adesione alla gara si procederà all'estrazione a sorte dell'aggiudicatario. 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.

□ in caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita asincrona**: il professionista procederà alla fissazione di altra udienza che dovrà tenersi entro un termine non inferiore a giorni 3 e non superiore a giorni 5 all'esito del quale procederà all'aggiudicazione del lotto all'offerente vincente: ove vi siano più offerenti che abbiano presentato offerta di pari importo, si procederà alla fissazione di nuova udienza entro il giorno successivo per consentire agli offerenti la gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente;

□ l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

□ che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);

□ che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

L) In caso di aggiudicazione telematica, sarà fissata l'udienza come sopra indicato presso lo studio del professionista delegato, nella quale procederà all'aggiudicazione definitiva (da determinarsi entro dieci (10) giorni dall'aggiudicazione telematica). I partecipanti alla gara hanno la facoltà di presenziare a tale udienza.

M) 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 per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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;

N) si autorizza il professionista delegato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;

O) 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;

P) 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;

Q) per i potenziali offerenti, negli orari di apertura dello Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica 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, 11 maggio 2026

Il professionista Delegato

Dott.ssa Paola Sarta