

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

TRIBUNALE DI RAGUSA (EX MODICA)

Procedura di espropriazione immobiliare n. **73/2013 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Rio Francesco.**

Professionista delegato alla vendita: **Avv. Grazia Cavallo.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA AI SENSI
DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

La sottoscritta **Avv. Grazia Cavallo** (C.F.: CVLGRZ74M55F258E) con studio in Modica nella Via Salvatore Minardi n.30/32, PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it, Tel.: 0932/086027 - Cell: 333/3478978), custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. in data 02/02/2023 nel procedimento esecutivo n. **73/2013 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 05/11/2026 alle ore 16:00 per i LOTTI 8, 5, 4, 2, 1, presso il proprio studio in **Modica (RG)** nella **Via Salvatore Minardi n.30/32**, 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 immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

LOTTO N. 8

PIENA PROPRIETÀ DI IMMOBILI, SITI IN MODICA NELLA VIA NUOVA MACELLO, DISTINTI AL NCEU DEL COMUNE DI MODICA:

- **APPARTAMENTO:** FOGLIO 230, PART. 10932 SUB.10 (EX FOGLIO 175 P.LLA 1889 SUB.10), ZONA CENSUARIA 1, CAT. A/3, CL.3, CONSISTENZA 7,5 VANI, SUP.CAT. 156 MQ TOT. ESCLUSO AREE SCOPERTE 142 MQ, RENDITA CATASTALE € 484,18, VIA NUOVA MACELLO N.2 PIANO III;

- **LASTRICO SOLARE:** FOGLIO 230, PART. 10932 SUB.11 (EX FOGLIO 175 P.LLA 1889 SUB.11), CAT. LASTRICO SOLARE, VIA NUOVA MACELLO N. 2/B, PIANO IV;

L'IMMOBILE DI CUI FA PARTE IL CESPITE IN ESAME È UBICATO IN UNA ZONA PERIFERICA DELLA CITTÀ BASSA. L'AREA, TUTTAVIA, RISULTA VICINA AL CENTRO. LO STABILE È COSTITUITO DA CINQUE PIANI COLLEGATI DA UNA SCALA IN C.A.O. RIVESTITA IN MARMO CON RINGHIERE IN

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

FERRO.

L'INGRESSO ALL'APPARTAMENTO SUL LATO DELLA VIA NUOVA MACELLO AVVIENE DAL PORTONE CONDOMINIALE. IL CESPITE È UBICATO AL TERZO PIANO, HA UNA SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI MQ 157,50 CIRCA ED È CIRCONDATO DA VERANDE E BALCONI DI PERTINENZA. IL LASTRICO SOLARE AL IV PIANO HA UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 175 CIRCA, VI SI ACCEDE DAL CORPO SCALA ED È QUASI COMPLETAMENTE PRIVO SU TUTTI I LATI DI PARAPETTO DI PROTEZIONE UTILIZZATO ESCLUSIVAMENTE PER LA COLLOCAZIONE DEI RECIPIENTI E DELLE ANTENNE TELEVISIVE. L'APPARTAMENTO È COSTITUITO DA UN GRANDE AMBIENTE PRANZO-SOGGIORNO, UN INGRESSO COMUNICANTE CON LA CUCINA, UN SECONDO INGRESSO, UNA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE, UNA CAMERETTA, UN BAGNO ED UN WC, UN RIPOSTIGLIO E UNA CAMERA.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Il cespite è rispondente alla planimetria catastale ma non trova riscontro nel progetto autorizzato (NULLA OSTA del 07/03/1967 rilasciato dal sindaco del Comune di Modica), infatti per l'appartamento in questione è stata presentata istanza di condono (CONDONO EDILIZIO N.3096 del 30/09/1986).

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'appartamento presenta un impianto elettrico funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato dotato di corpi radianti per i vari ambienti, tuttavia allo stato attuale non è funzionante.

Gli impianti idrico e fognante sono collegati alla rete comunale

LOTTO N. 5

PIENA PROPRIETÀ DI IMMOBILE, SITO IN MODICA NELLA VIA NUOVA MACELLO, DISTINTO AL NCEU DEL COMUNE DI MODICA:

- **APPARTAMENTO:** FOGLIO 230, P.LLA 10932, SUB.6 (EX FOGLIO 175 – P.LLA 1889 SUB.6), ZONA CENSUARIA 1, CAT. A/3, CL.2, CONSISTENZA 6 VANI, SUP.CAT. 107 MQ TOT. ESCLUSO AREE SCOPERTE 103 MQ, RENDITA CATASTALE € 325,37, VIA NUOVA MACELLO N.2B, PIANO II, INT.4;

L'IMMOBILE DI CUI FA PARTE IL CESPITE IN ESAME È UBICATO IN UNA ZONA PERIFERICA DELLA CITTÀ BASSA. LO STABILE È COSTITUITO DA CINQUE PIANI COLLEGATI DA UNA SCALA IN C.A.O. RIVESTITA IN MARMO CON RINGHIERE IN FERRO.

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

L'INGRESSO ALL'APPARTAMENTO SUL LATO DELLA VIA NUOVA MACELLO AVVIENE DAL PORTONE CONDOMINIALE. IL CESPITE È UBICATO AL SECONDO PIANO, SUL LATO SINISTRO RISPETTO L'ANDRONE DI INGRESSO DELLA VIA NUOVA MACELLO. HA UNA SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI MQ 107,00 CIRCA E DUE BALCONI DELLA SUPERFICIE DI MQ 6,50 CIRCA E DI MQ 5,20 CIRCA. L'APPARTAMENTO È COSTITUITO DA UN AMBIENTE PRANZO-SOGGIORNO, UN INGRESSO, UNA CUCINA, UNA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE, UN WC E DUE CAMERE DA LETTO.

È STATO RISCONTRATO IN CORRISPONDENZA DEL BAGNO UN PROLUNGAMENTO DI QUESTO SUL BALCONE ED ALTRESÌ È STATO RICAVATO UN PICCOLO VANO PER L'ALLOGGIO DELLO SCALDABAGNO.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale ad eccezione di una sporgenza realizzata in corrispondenza del bagno prospiciente il balcone sulla strada privata, tale sporgenza ricadente sullo sbalzo, non trova riscontro nel progetto approvato (NULLA OSTA del 07/03/1967 rilasciato dal sindaco del Comune di Modica) e (CERTIFICATO ABITABILITÀ DEL 27/04/1972 rilasciato dal sindaco del Comune di Modica)

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'appartamento presenta un impianto elettrico funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato dotato di corpi radianti per i vari ambienti, tuttavia allo stato attuale non è funzionante.

Gli impianti idrico e fognante sono collegati alla rete comunale

LOTTO N. 4

PIENA PROPRIETÀ DI IMMOBILE, SITO IN MODICA NELLA VIA NUOVA MACELLO, DISTINTO AL NCEU DEL COMUNE DI MODICA:

- **APPARTAMENTO:** FOGLIO 230, P.LLA 10932 SUB.5 (EX FOGLIO 175, P.LLA 1889 SUB.5), ZONA CENSUARIA 1, CAT. A/3, CL.2, CONSISTENZA 5,5 VANI, SUP.CAT. 107 MQ TOT. ESCLUSO AREE SCOPERTE 103 MQ, RENDITA CATASTALE € 298,25, VIA NUOVA MACELLO N.2B PIANO I, INT.3;

L'IMMOBILE DI CUI FA PARTE IL CESPITE IN ESAME È UBICATO IN UNA ZONA PERIFERICA DELLA CITTÀ BASSA. L'AREA, TUTTAVIA, RISULTA VICINA AL CENTRO. LO STABILE È COSTITUITO DA

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

CINQUE PIANI COLLEGATI DA UNA SCALA IN C.A.O. RIVESTITA IN MARMO CON RINGHIERE IN FERRO.

L'INGRESSO ALL'APPARTAMENTO SUL LATO DELLA VIA NUOVA MACELLO AVVIENE DAL PORTONE CONDOMINIALE. IL CESPITE È UBICATO AL PRIMO PIANO, SUL LATO DESTRO RISPETTO L'ANDRONE DI INGRESSO DELLA VIA NUOVA MACELLO. HA UNA SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI MQ 107,00 CIRCA E DUE BALCONI DELLA SUPERFICIE DI MQ 6,50 CIRCA E DI MQ 5,20 CIRCA. L'APPARTAMENTO È COSTITUITO DA UN AMBIENTE PRANZO-SOGGIORNO, UN INGRESSO, UNA CUCINA, UNA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE, UN WC E DUE CAMERE DA LETTO.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Il cespite fa parte dello stabile realizzato giusto (NULLA OSTA del 07/03/1967 rilasciato dal sindaco del Comune di Modica) e poi dichiarato abitabile (CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 30/01/1969 rilasciato dal sindaco del Comune di Modica). Lo stato dei luoghi è rispondente al progetto autorizzato e alla planimetria catastale

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'appartamento presenta un impianto elettrico funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato dotato di corpi radianti per i vari ambienti, tuttavia allo stato attuale non è funzionante.

Gli impianti idrico e fognante sono collegati alla rete comunale

LOTTO N. 2

PIENA PROPRIETÀ DI IMMOBILE, SITO IN MODICA NELLA VIA NUOVA MACELLO, DISTINTO AL NCEU DEL COMUNE DI MODICA:

- **APPARTAMENTO:** FOGLIO 230, P.LLA 10932 SUB.2 (EX FOGLIO 175, P.LLA 1889 SUB.2), ZONA CENSUARIA 1, CAT. A/4, CL.4, CONSISTENZA 4 VANI, SUP.CAT. 67 MQ TOT. ESCLUSO AREE SCOPERTE 65 MQ, RENDITA CATASTALE € 165,27, VIA NUOVA MACELLO N.2B PIANO TERRA, INT.1;

L'IMMOBILE DI CUI FA PARTE IL CESPITE IN ESAME È UBICATO IN UNA ZONA PERIFERICA DELLA CITTÀ BASSA. L'AREA, TUTTAVIA, RISULTA VICINA AL CENTRO. LO STABILE È COSTITUITO DA CINQUE PIANI COLLEGATI DA UNA SCALA IN C.A.O. RIVESTITA IN MARMO CON RINGHIERE IN FERRO.

L'INGRESSO ALL'APPARTAMENTO SUL LATO DELLA VIA NUOVA MACELLO AVVIENE DAL PORTONE

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

CONDOMINIALE. IL CESPITE È UBICATO SUL LATO SINISTRO RISPETTO L'ANDRONE DI INGRESSO DELLA VIA NUOVA MACELLO. È IN DISCRETO STATO DI MANUTENZIONE ED HA UNA SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI MQ 67,50 CIRCA ED UN BALCONE DELLA SUPERFICIE DI MQ 6,50 CIRCA. L'APPARTAMENTO È COSTITUITO DA UN AMBIENTE CUCINA ADIBITO A DEPOSITO DELLA SUPERFICIE DI MQ 13,30 CIRCA, UN INGRESSO, UN RIPOSTIGLIO, UNA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE, UN WC E UN'ALTRA CAMERA DA LETTO.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Il cespite fa parte dello stabile realizzato giusto (NULLA OSTA del 07/03/1967 rilasciato dal sindaco del Comune di Modica) e poi dichiarato abitabile (CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 30/01/1969 rilasciato dal sindaco del Comune di Modica).

Da un esame dei fascicoli presso l'UTC del Comune di Modica e da un confronto con lo stato dei luoghi e con le planimetrie catastali sono emerse irregolarità.

È emerso che da un confronto tra il progetto autorizzato e la planimetria catastale una parte della superficie dell'appartamento è stata destinata a garage, di tali modifiche e cambio di destinazione d'uso (per la parte destinata a garage) non è stata riscontrata documentazione rispondente agli atti dell'UTC del Comune di Modica.

Al fine di regolarizzare urbanisticamente le difformità riscontrate ci si riporta a quanto descritto nella pagina 40 della perizia.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'appartamento presenta un impianto elettrico funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato dotato di corpi radianti in ghisa, tuttavia allo stato attuale non è funzionante.

Gli impianti idrico e fognante sono collegati alla rete comunale

LOTTO N. 1

PIENA PROPRIETÀ DI IMMOBILE, SITO IN MODICA NELLA VIA NUOVA MACELLO, DISTINTO AL NCEU DEL COMUNE DI MODICA:

- **APPARTAMENTO:** FOGLIO 230, P.LLA 10932 SUB.1 (EX FOGLIO 175, P.LLA 1889 SUB.1), ZONA CENSUARIA 1, CAT. A/4, CL.4, CONSISTENZA 4,5 VANI, SUP.CAT. 98 MQ TOT. ESCLUSO AREE SCOPERTE

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

96 MQ, RENDITA CATASTALE € 185,92, VIA NUOVA MACELLO N.2A PIANO TERRA;

L'IMMOBILE DI CUI FA PARTE IL CESPITE IN ESAME È UBICATO IN UNA ZONA PERIFERICA DELLA CITTÀ BASSA. L'AREA, TUTTAVIA, RISULTA VICINA AL CENTRO. LO STABILE È COSTITUITO DA CINQUE PIANI COLLEGATI DA UNA SCALA IN C.A.O. RIVESTITA IN MARMO CON RINGHIERE IN FERRO.

IL CESPITE AL QUALE SI ACCEDE DIRETTAMENTE DALLA VIA NUOVA MACELLO DA UN'AMPIA PORTA IN LEGNO PROTETTA DA UNA SARACINESCA IN FERRO ZINCATO È IN UN DISCRETO STATO DI MANUTENZIONE.

HA UNA SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI MQ. 100 E UN BALCONE DELLA SUPERFICIE DI MQ. 6,50 CIRCA.

ALL'INTERNO È COSTITUITO DA UNA CUCINA, UN DEPOSITO, UN LABORATORIO, UNA ZONA COMUNE, UN WC E UN DISIMPEGNO.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Il cespite fa parte dello stabile realizzato giusto (NULLA OSTA del 07/03/1967 rilasciato dal sindaco del Comune di Modica) e poi dichiarato abitabile (CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 30/01/1969 rilasciato dal sindaco del Comune di Modica).

Da un esame dei fascicoli presso l'UTC del Comune di Modica e da un confronto con lo stato dei luoghi e con le planimetrie catastali sono emerse irregolarità.

È emerso che da un confronto tra il progetto autorizzato e la planimetria catastale, lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale ad eccezione del wc contiguo al balcone che non è stato realizzato e di una porta che crea un collegamento con l'appartamento limitrofo.

Il cespite pur essendo autorizzato come laboratorio e dichiarato abitabile come laboratorio è stato accatastato come appartamento Cat. A/4.

Non è stato riscontrato agli atti dell'UTC del Comune di Modica un cambio di destinazione d'uso che possa giustificare l'accatastamento come appartamento.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

L'appartamento presenta un impianto elettrico funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato dotato di corpi radianti in ghisa, tuttavia allo stato attuale non è funzionante.

Gli impianti idrico e fognante sono collegati alla rete comunale

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

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.

I suddetti immobili sono meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa del C.T.U. Arch. Adriana Privitera depositata in atti ed alla quale si fa espresso rinvio.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e alle seguenti condizioni:

LOTTO 8

- **PREZZO BASE: € 21.093,75 (Euro ventunomilanovantatre/75);**
- **OFFERTA MINIMA: € 15.820,31 (Euro quindicimilaottocentoventi/31)** pari al 75% del prezzo base;
- **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;
- **DISPONIBILITÀ DEL BENE:** L'immobile risulta libero.
- **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:** Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale; non ci sono diritti demaniali o usi civici.

LOTTO 5

- **PREZZO BASE: € 29.953,12 (Euro ventinovemilanovecentocinquantatre/12);**
- **OFFERTA MINIMA: € 22.464,84 (Euro ventiduemilaquattrocentosessantaquattro/84)**, pari al 75% del prezzo base;
- **CAUZIONE:** Pari al 10% del prezzo offerto;
- **RILANCIO MINIMO DI GARA: € 1.300,00 (Euro milletrecento/00)**, si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- **DISPONIBILITÀ DEL BENE:** L'immobile risulta occupato.
- **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:** Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale; non ci sono diritti demaniali o usi civici.

LOTTO 4

- **PREZZO BASE: € 29.953,12 (Euro ventinovemilanoventocinquantatre/12);**
- **OFFERTA MINIMA: € 22.464,84 (Euro ventiduemilaquattrocentosessantaquattro/84),**
pari al 75% del prezzo base;
- **CAUZIONE:** Pari al 10% del prezzo offerto;
- **RILANCIO MINIMO DI GARA: € 1.300,00 (Euro milletrecento/00),** si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- **DISPONIBILITÀ DEL BENE:** L'immobile risulta occupato.
- **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:** Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale; non ci sono diritti demaniali o usi civici.

LOTTO 2

- **PREZZO BASE: € 24.187,50 (Euro ventiquattromilacentottantasette/50);**
- **OFFERTA MINIMA: € 18.140,62 (Euro diciottomilacentoquaranta/62)** pari al 75% del prezzo base;
- **CAUZIONE:** Pari al 10% del prezzo offerto;
- **RILANCIO MINIMO DI GARA: € 1.000,00 (Euro mille/00),** si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- **DISPONIBILITÀ DEL BENE:** L'immobile risulta libero.
- **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:** Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale; non ci sono diritti demaniali o usi civici.

LOTTO 1

- **PREZZO BASE: € 30.937,50 (Euro trentamilanoventotrentasette/50);**
- **OFFERTA MINIMA: € 23.203,12 (Euro ventitremiladuecentotre/12),** pari al 75% del prezzo base;
- **CAUZIONE:** Pari al 10% del prezzo offerto;
- **RILANCIO MINIMO DI GARA: € 1.300,00 (Euro milletrecento/00),** si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

- **DISPONIBILITÀ DEL BENE:** L'immobile risulta libero.
- **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:** Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale; non ci sono diritti demaniali o usi civici.

-ooOOoo-

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.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:

- 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 e 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 a ¼ rispetto al

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

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 DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate telematicamente o tramite presentazione della busta cartacea presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Modica (RG) nella Via Salvatore Minardi n.30/32, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita (04 Novembre 2026).** Tutte le offerte pervenute oltre il suddetto termine sono inefficaci; 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 PEC; oppure: B) Deve essere direttamente trasmessa a mezzo casella PEC 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

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

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 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 a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita "www.astetelematiche.it", ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di una 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

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può formulare offerta di acquisto personalmente (a norma dell'art. 571, comma 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); se l'offerente è coniugato dovranno essere indicati il regime patrimoniale della famiglia e, se in comunione legale dei beni, anche i corrispondenti dati del coniuge, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei due genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata per conto

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

e nome di una società, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri conferiti all'offerente 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 del Tribunale di Ragusa;

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 di bonifico (in caso di offerta con modalità telematica).
12. Nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Proc. Esecutiva n. 73/2013 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea.
13. L'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
14. L'eventuale recapito di telefonia mobile o fissa ove ricevere le comunicazioni.
15. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

1. La dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. In caso di offerta telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
3. In caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 73/2013 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
4. 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);
5. 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;
6. 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;
7. 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 PEC per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella PEC.

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'Art. 490 del c.p.c..

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

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 in essere presso la Banca CREDIT AGRICOLE - Agenzia di Modica avente codice **IBAN: IT3110623084481000015318828**, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 73/2013 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 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. 73/2013 R.G.E.", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

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 (www.astetelematiche.it), 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 PEC 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 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

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

IMPORTI MINIMI DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE
ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite il 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

Studio Legale
Avv. Grazia Cavallo

Via Salvatore Minardi n.30/32 - 97015 - Modica (RG)
Tel. - fax 0932/086027 - Cell. : 333/3478978
PEC: grazia.cavallo@avvocatimodica.legalmail.it

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.(Astegiudiziarie Inlinea);
- E-mail 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.

Modica, 31/07/2026.

Il Professionista Delegato e Custode
- Avv. Grazia Cavallo -