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.

PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Giovanni Sozzi (SZZGNN72E24C351W), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Rio Francesco ex art.591 bis c.p.c. in data 14.10.2026 nel procedimento esecutivo n**.284/2025 R.G.E.**, a norma dell'art.490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **2 FEBBRAIO 2027** a partire dalle ore 09:30 presso il proprio studio sito a Ragusa in via Sant'Anna n.90, oltre che, in contemporanea, sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it, 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 beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

LOTTO 1 - ORE 9:30

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito a Ragusa (RG) in via Germania n.34, edificio B1, interno 1, PT rialzato, con annessi locale garage al piano S1 e locale sgombero al piano terzo sottotetto, facente parte di un complesso condominiale, censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa rispettivamente:

Sezione Urbana A

- **Foglio 81, P.lla 785/22, Z.C. 1, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita €.503,55**
- **Foglio 81, P.lla 785/4, Z.C. 1, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 36 m^2, Rendita €.104,12**

LOTTO 2 - ORE 10:00

Piena proprietà di locale garage sito a Ragusa (RG) in via dei Mirti n.35, PT, facente parte di un edificio composto da due sole unità immobiliari. L'immobile presenta difformità regolarizzabili, e risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

Sezione Urbana A

- **Foglio 65, P.lla 1056/2, Z.C. 1, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 30 m^2, Rendita €.102,26**

LOTTO 3 - ORE 11:00

Piena proprietà di locale garage sito a Ragusa (RG) in via Zancle n.10, PT, facente parte di un complesso condominiale, e risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

Sezione Urbana A

- **Foglio 97, P.lla 308/3, Z.C. 1, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 17 m^2, Rendita €.57,95**

LOTTO 4 - ORE 12:00

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Santa Croce Camerina (RG) - frazione Casuzze - in via del Ginepro n.22 - PT, con annesso terrazzino circostante ed accesso su strada pubblica in comune con terzi. L'immobile presenta difformità regolarizzabili e risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Croce Camerina (RG):

- **Foglio 41, P.lla 519, Z.C. 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita €.294,38**

LOTTO 1:

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito a Ragusa (RG) in via Germania n.34, edificio B1, interno 1, piano terra rialzato, con annessi locale garage al piano primo sottostrada e locale sgombero al piano terzo sottotetto, facente parte di un complesso condominiale composto da cinque edifici e complessivi sessanta alloggi.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato identificato con B1 è costituito da piano terra, piano primo, secondo e terzo sottotetto, ed ogni piano comprende due appartamenti per civile abitazione e una copertura a tetto. Tutti i garage sono situati nel piano sottostrada.

L'unità abitativa in oggetto è compresa nell'edificio B1 al piano terra rialzato, con accesso all'appartamento a sinistra salendo dalla scala condominiale o tramite ascensore, ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno, lavanderia, ripostiglio e balconi. La consistenza utile dell'appartamento è pari a circa 95,05 mq, oltre a 24,36 mq di balconi.

Completano il lotto un garage di circa 16 mq posto al piano sottostrada, ed un locale sgombero di circa 12 mq posto al terzo piano sottotetto.

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole, ed è provvisto di ascensore.

Il lotto si presenta in buono stato di conservazione, è rifinito in tutte le sue parti, l'intonaco esterno si presenta in buono stato, è presente l'impianto elettrico a norma, idrico e fognario in quanto è presente un certificato di agibilità/abitabilità, è presente un impianto termico (termosifoni), una caldaia che fornisce energia sia per il riscaldamento sia per l'acqua calda sanitaria.

Si fa presente che è stata eseguita nel 2021 una manutenzione straordinaria di tutto il corpo di fabbrica usufruendo dell'agevolazione fiscale c.d. superbonus 110%.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile risulta regolare ai sensi della L. n.47/1985, dal controllo effettuato presso l'UTC del Comune di Ragusa risulta depositato il progetto CE (III variante) n.17/92 del 20/09/1994.

Successivamente risulta presentata una CILA n.9940 del 2021 per manutenzione straordinaria per usufruire delle agevolazioni fiscali D.L. n.34/2020 (Superbonus 110%).

Per quanto concerne la regolarità edilizia del lotto, ai sensi della L. n.47/85, 353/2000 e 165/90, non si rileva alcuna difformità tra i progetti depositati, la planimetria catastale e lo stato attuale.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario. 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.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Sussistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico.

Riguardo al rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), i costi presumibili per la redazione dello stesso - comprensivi del libretto d'impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs. n.192/2005 - ammontano a 500,00 euro e sono a carico dell'aggiudicatario.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

In relazione agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica gravante sull'immobile di cui al lotto in oggetto, si rileva la permanenza del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, la cui rimozione è subordinata alla procedura di affrancazione prevista dalla normativa vigente. Sulla base delle informazioni assunte dal CTU presso il Comune di Ragusa, il corrispettivo dovuto per l'affrancazione del suddetto vincolo ammonta a 1.141,00 euro, onere a carico dell'aggiudicatario.

Il lotto in oggetto risulta inserito in un contesto condominiale, pertanto possiede parti comuni con altre unità immobiliari; nello specifico l'androne di accesso e vano scala (dalla base fino alla copertura), l'ascensore con il relativo vano e macchinari, il tetto di copertura e il cortile esterno.

L'importo medio annuo delle spese condominiali è di circa 300,00 euro. Non risultano importi dovuti

per spese straordinarie già deliberate; tuttavia dalla documentazione acquisita dal CTU presso l'amministratore di condominio, alla data del 18/08/2026 emergono rate condominiali insolute pari a 2.742,08 euro, importo a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra, nonché per ulteriori e più dettagliate informazioni tecniche, si fa puntuale rimando all'intera relazione del CTU allegata, che qui deve intendersi integralmente riportata e trascritta, costituendo parte integrante del presente avviso.

Disponibilità del bene: *occupato dal debitore esecutato*
Oneri condominiali: *risultano spese condominiali insolute al 18/08/2026*
Vincoli urbanistici: *permane il vincolo del prezzo massimo di cessione; onere di affrancazione (stimato in €.1.141,00) a carico dell'aggiudicatario*
Prezzo base: €.129.410,00 (Euro centoventinovemilaquattrocentodieci/00)
Offerta minima: €.97.057,50 (Euro novantasettemilacinquantasette/50), pari al 75% del prezzo base d'asta
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo di gara: €.2.000,00 (Euro duemila/00)
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

LOTTO 2:
Piena proprietà di locale garage sito a Ragusa (RG) in via dei Mirti n.35, piano terra, facente parte di un edificio composto da due sole unità immobiliari.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto in esame è costituito da un immobile a piano terra con destinazione d'uso garage, situato nei pressi di Piazza Lupis (comunemente conosciuta a Ragusa come Piazza Tamanaco per la storica presenza dell'omonimo bar), nelle vicinanze di via Archimede, in zona ben collegata sia con i mezzi pubblici di trasporto sia con il centro cittadino.
L'edificio in cui è ubicato il garage presenta una struttura di tipo tradizionale in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole.
Il locale è costituito da un unico vano di consistenza catastale pari a 30 mq, dotato di scivolo d'accesso sulla pubblica via munito di passo carrabile, ampia apertura con serranda metallica motorizzata della larghezza di 3,00 metri e altezza media interna di 3,75 metri.
L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione ed è rifinito in tutte le sue parti (pavimentazioni, rivestimenti, intonaco esterno e sanitari); gli intonaci interni presentano in alcuni punti macchie riconducibili ad umidità di risalita. È presente l'impianto elettrico **non a norma**, oltre agli impianti idrico e fognario a servizio del locale bagno.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile risulta regolare ai sensi della L. n. 47/1985; dal controllo effettuato presso l'UTC del Comune di Ragusa risulta depositato il progetto CE n. 107/67 rilasciato in data 24/04/1967, ed è presente il certificato di agibilità/abitabilità n. 176/68 del 17/06/1968.
Per quanto concerne la regolarità edilizia del lotto, ai sensi della L. n. 47/85, L. n. 353/2000 e L. n. 165/90, il CTU in sede di accesso ha rilevato delle difformità costituite da: una modifica interna con l'assenza del frazionamento rispetto al garage adiacente, la presenza di un servizio igienico (WC) non dichiarato sul lato sinistro subito dopo l'ingresso e la presenza di un soppalco in legno in fondo al garage, anch'esso non dichiarato.
Tali difformità sono regolarizzabili tramite presentazione di una SCIA in accertamento di conformità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa. I costi per la regolarizzazione urbanistica - ad onere dell'aggiudicatario e stimati alla data del 18/08/2026 - ammontano complessivamente a circa **euro 3.157,00**, così ripartiti:

- **euro 1.032,00** per sanzione amministrativa;
- **euro 125,00** per diritti di segreteria e spese di istruttoria;
- **euro 1.000,00** circa per competenze del tecnico incaricato relative alla pratica comunale;
- **euro 1.000,00** circa per competenze tecniche relative alla pratica da presentare al Genio Civile di Ragusa (necessaria per la presenza di opere portanti quali il soppalco).

Inoltre, occorrerà procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale tramite la presentazione di una pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto - della Provincia di Ragusa; i costi di questa operazione sono stati stimati in circa euro 500,00, con onere a carico dell'aggiudicatario.
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.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Non è presente la certificazione dell'impianto elettrico.
Trattandosi di garage, non è necessaria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Il lotto risulta inserito in un fabbricato composto solamente da due unità immobiliari, per il quale non risulta costituito un condominio né nominato un amministratore; possiede comunque parti comuni con l'altra unità immobiliare e precisamente l'androne di accesso, il vano scala (dalla base fino alla copertura) e il tetto di copertura.
Non sono comunque presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto sopra, nonché per ulteriori e più dettagliate informazioni tecniche, si fa puntuale rimando all'intera relazione del CTU allegata, che qui deve intendersi integralmente riportata e trascritta, costituendo parte integrante del presente avviso.

Disponibilità del bene: *occupato dal debitore esecutato*
Oneri condominiali: *non sono presenti*
Vincoli urbanistici: *non sono presenti*
Prezzo base: €.22.930,00 (Euro ventiduemilanovecentotrenta/00)
Offerta minima: €.17.197,50 (Euro diciassettemilacentonovantasette/50), pari al 75% del prezzo base d'asta
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

LOTTO 3:

Piena proprietà di locale garage sito a Ragusa (RG) in via Zancle n.10, piano terra, inserito in un contesto condominiale.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto in esame è costituito da un immobile indipendente a piano terra con destinazione d'uso garage, con apertura sul cortile esterno condominiale e accesso sulla via pubblica tramite cancello munito di passo carrabile.
La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in cemento armato e tamponamenti in muratura, con solai in latero-cemento e copertura a falda inclinata.
L'immobile è costituito da un unico vano di consistenza catastale pari a 17 mq, dotato di un'unica apertura con serranda basculante collocata sul cortile condominiale della larghezza di 2,90 metri e altezza media interna di 2,85 metri.
Il locale si presenta in buono stato di conservazione, è rifinito in tutte le sue parti (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci interni ed intonaco esterno). È presente l'impianto elettrico **non a norma**, mentre sono assenti gli impianti idrico e fognario.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile risulta regolare ai sensi della L. n. 47/1985; dal controllo effettuato presso l'UTC del Comune di Ragusa risulta depositato il progetto CE (I variante) n.77/1983 rilasciato in data 25/09/1986, ed è presente il certificato di agibilità/abitabilità n.68/1986 dell'11/12/1986.
Per quanto concerne la regolarità edilizia del lotto, ai sensi della L. n. 47/85, L. n. 353/2000 e L. n. 165/90, il CTU in sede di accesso non ha rilevato alcuna difformità.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario. 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.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Non è presente la certificazione dell'impianto elettrico.
Trattandosi di garage, non è necessaria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

In relazione agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica gravante sull'immobile di cui al lotto in oggetto, dall'esame della documentazione il CTU ha rilevato che l'obbligazione concernente l'acquisizione in proprietà del suolo originariamente appartenente al Comune risulta **non** adempiuta, pertanto il corrispettivo dovuto per l'acquisizione in proprietà del suolo ammonta a 2.375,07 euro, onere a carico dell'aggiudicatario.
Con riferimento agli eventuali vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica stipulata nell'anno 1994, si rileva che, ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale Siciliana n.21/2020, i vincoli convenzionali riguardanti la determinazione del prezzo massimo di cessione, del canone di locazione nonché degli eventuali diritti di prelazione, decadono trascorsi venticinque anni dalla data di stipula della convenzione medesima. Pertanto, essendo ampiamente decorso il detto termine dalla stipula della convenzione del 1994, il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione deve ritenersi decaduto per effetto di legge, senza necessità di procedere alla relativa affrancazione.
Il lotto risulta inserito in un contesto condominiale, pertanto possiede parti comuni con altre unità immobiliari; nello specifico il cortile esterno ed il cancello di accesso sulla via pubblica.
L'importo medio annuo delle spese condominiali è di circa 500,00/600,00 euro. Dalla documentazione acquisita dal CTU presso l'amministratore di condominio, alla data del 18/08/2026 non risulta l'esistenza di spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

Per quanto sopra, nonché per ulteriori e più dettagliate informazioni tecniche, si fa puntuale rimando all'intera relazione del CTU allegata, che qui deve intendersi integralmente riportata e trascritta, costituendo parte integrante del presente avviso.

Disponibilità del bene: *occupato dal debitore esecutato*
Oneri condominiali: *non sono presenti rate insolute al 18/08/2026*
Vincoli urbanistici: *permane il corrispettivo stimato in euro 2.375,07 per l'acquisizione del suolo in proprietà, onere a carico dell'aggiudicatario*
Prezzo base: €.9.355,00 (Euro novemilatrecentocinquantacinque/00)
Offerta minima: €.7.016,25 (Euro settemilasedici/25), pari al 75% del prezzo base d'asta
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo di gara: €.250,00 (Euro duecentocinquanta/00)
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

LOTTO 4:

Piena proprietà di porzione di fabbricato tipo villino bifamiliare sito nel Comune di Santa Croce Camerina (RG) - frazione Casuzze - via del Ginepro n.22 - piano terra, con annesso terrazzino circostante ed accesso su strada pubblica in comune con l'unità immobiliare posta al primo piano.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto in esame è costituito da un immobile di villeggiatura per civile abitazione a piano terra sito a Casuzze, frazione marinara del Comune di Santa Croce Camerina (RG).
La struttura dell'edificio in cui è inserito il lotto in vendita è di tipo tradizionale in muratura, con solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole.

L'appartamento è accessibile dalla via del Ginepro n.22 tramite vialetto/terrazzino privato, in parte gravato da passaggio comune a favore dell'unità immobiliare posta al primo piano, cui si accede tramite una scala a chiocciola insistente sul predetto vialetto. L'unità abitativa è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto, disimpegno e bagno (in cui è presente anche una pilozza), per una superficie utile interna di circa 50,72 mq, oltre al terrazzino di pertinenza di circa 20,23 mq.
L'immobile è situato a breve distanza dal mare (circa 450 metri a piedi dalla spiaggia di Casuzze), nelle immediate vicinanze della pista ciclopedonale che collega la borgata con Marina di Ragusa, nonché prossimo al centro della frazione e ai principali servizi commerciali e di prima necessità (quali supermercati, farmacia, edicola, attività di ristorazione).
L'immobile in esame risulta in buone condizioni di manutenzione, con assenza di lesioni e di macchie di umidità, ed è rifinito in tutte le sue parti (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci interni ed infissi); anche l'intonaco esterno si presenta in buono stato. Sono presenti gli impianti elettrico a norma, idrico e fognario, oltre a uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Per quanto concerne la regolarità edilizia ai sensi della L.R. n.37/85 e della L. n.724/94 e successive modifiche, dal controllo effettuato presso l'UTC del Comune di Santa Croce Camerina il CTU ha rilevato che la CE n. 351/75 (citata nell'atto di provenienza) riguarda un altro immobile, mentre per l'immobile interessato risulta una CE con verbale di esame del 15/12/1975, il cui fascicolo tuttavia non è stato reperito in archivio dall'Ufficio Tecnico Comunale.
Non si è rilevata inoltre la presenza dell'autorizzazione di agibilità/abitabilità; i costi presumibili per l'ottenimento della stessa sono stati stimati in circa euro 1.000,00, onere a carico dell'aggiudicatario.
In merito alla conformità rispetto alle normative vigenti (L. n. 47/85, L. n. 353/2000 e L. n. 165/90), si assume quale stato legittimo dell'esistente la planimetria catastale di primo impianto. Rispetto a tale planimetria si rileva una difformità con lo stato attuale, consistente in una lieve diversa distribuzione interna nella zona ingresso, e precisamente una realizzazione di un tramezzo in forati creando una stanza a ripostiglio, e, peraltro, si è rilevata la presenza di una camera da letto nel vano originariamente destinato a cucina.
Tali difformità sono regolarizzabili tramite ripristino della cucina nel vano attualmente adibito a camera da letto (al fine di rendere l'immobile un'unità residenziale indipendente) e la regolarizzazione della scala esterna in ferro a chiocciola, mediante presentazione di una SCIA in accertamento di conformità presso l'UTC del Comune di Santa Croce Camerina (RG).
I costi per la regolarizzazione urbanistica - ad onere dell'aggiudicatario e stimati alla data del 18/08/2026 - ammontano complessivamente a circa **euro 4.087,00** così ripartiti:

- **euro 1.032,00** per sanzione amministrativa;
- **euro 55,00** per diritti di segreteria e spese di istruttoria;
- **euro 3.000,00** circa per competenze del tecnico incaricato relative alla pratica comunale.

Inoltre, occorrerà procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale tramite la presentazione di una pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto - della Provincia di Ragusa; i costi di questa operazione sono stati stimati in circa euro 500,00, con onere a carico dell'aggiudicatario.
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.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Non è presente la certificazione dell'impianto elettrico.
Riguardo al rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), i costi presumibili per la redazione dello stesso - comprensivi del libretto d'impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs. n.192/2005 - ammontano a euro 500,00 e sono a carico dell'aggiudicatario.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non esistono vincoli od oneri in quanto l'immobile in oggetto non è inserito in un contesto condominiale.
Si precisa che l'accesso all'immobile avviene tramite un passaggio comune con l'unità immobiliare posta al primo piano, il quale interessa una porzione del terrazzino/veranda perimetrale su cui insiste la scala in ferro a chiocciola di collegamento al piano superiore.

Per quanto sopra, nonché per ulteriori e più dettagliate informazioni tecniche, si fa puntuale rimando all'intera relazione del CTU allegata, che qui deve intendersi integralmente riportata e trascritta, costituendo parte integrante del presente avviso.

Disponibilità del bene: *occupato dal debitore esecutato*
Oneri condominiali: *non sono presenti*
Vincoli urbanistici: *non sono presenti*
Prezzo base: €.113.754,00 (Euro centotredicimilasettecentocinquantaquattro/00)
Offerta minima: €.85.315,50 (Euro ottantacinquemilatrecentoquindici/50), pari al 75% del prezzo base d'asta
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo di gara: €.2.000,00 (Euro duemila/00)
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 alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano espressamente nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto nella relazione del 18/08/2026 (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 a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto, salvo vendita della quota ex art.600, comma 2°, c.p.c.;
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura), e 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 devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
  L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita, ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito a Ragusa (RG) in via Sant'Anna n.90, 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ragusa ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. La descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. L'indicazione del referente della procedura;
7. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. L'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. Nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "***Proc. Esec. Imm. R.G.E. n.284/2025***" per un importo pari al 10% 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 usufruire 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 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 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN: IT 19 V 05036 17000 CC0001006858), tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "***Proc. Esecutiva n.284/2025 R.G.E. versamento cauzione LOTTO 1 (e/o Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4)***", dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "***Proc. Esec. Imm. R.G.E. n.284/2025***" che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 ¼ 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 sito del gestore della vendita (www.spazioaste.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 di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

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

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di vendita sincrona mista:

- si procederà, in ogni caso e senza preventiva interrogazione degli offerenti in ordine alla loro volontà di partecipare, alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente;
- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta;
  - a parità altresì di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo;
  - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.-

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

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 dalla 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, ed 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 09:00 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, ai seguenti contatti:
  - Aste Giudiziarie 0586.20141 – e-mail assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarie Inlinea)
  - Astalegale.net 848.780.013 - 02 800.300.22 – e-mail garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net)

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

Ragusa lì 25.11.2026

il professionista delegato
Avv. Giovanni Sozzi

SOZZI
GIOVANNI
25.11.2026
12:17:20
GMT+01:00