

STUDIO LEGALE  
Avv. Teresa Marletta  
Via Ecce Homo 183 -97100 RAGUSA  
Tel/fax 0932 227767/627223 - cell.3387785188  
e-mail: [marletta.teresa@tiscali.it](mailto:marletta.teresa@tiscali.it)  
pec [teresa.marletta@avvragusa.legalmail.it](mailto:teresa.marletta@avvragusa.legalmail.it)

TRIBUNALE DI RAGUSA

Fallimento n. 5/2008

Giudice Dott. Claudio Maggioni

Curatore e delegato alla vendita: Avv. Teresa Marletta

**XI Avviso di vendita**

La sottoscritta avv. Teresa Marletta, con studio in Ragusa Via Ecce Homo 183, (tel. 0932227767 - fax 0932627223) curatore del fallimento n. 5/2008 e delegato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili dal G.E. del Tribunale di Ragusa Dott. Claudio Maggioni da ultimo con provvedimento del 19.8.24;

AVVISA

Che il giorno **18 dicembre 2024 alle ore 12.00**, presso il suo studio in Ragusa Via Ecce Homo 183 (tel. 0932-227767- fax. 0932-627223) si procederà **ad esperire l'undicesimo tentativo di vendita senza incanto del seguente immobile** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :

LOTTO 1.

- Ufficio, sito in Vittoria, primo piano dello stabile in via Neghelli 61, identificato al catasto dei fabbricati del comune di Vittoria al fg. 104, part. 2772, sub. 14, cat. A/10 consistenza 5,5 vani, rendita euro 1.065,19, prezzo base **euro 22.247,30 (ventiduemiladuecentoquarantesettevirgolatrenta)**.
- Garage, sito in Vittoria, al p.t. dello stabile in via Neghelli 61, identificato al catasto fabbricati del comune di Vittoria al foglio 104, part. 2772, sub 11, cat.

C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita euro 84,29, prezzo base **euro 2.135,73**  
**(duemilacentotrentacinquevirgolasettantatre).**

**Prezzo base di vendita LOTTO 1- euro 24.383,03**  
**(ventiquattromilatrecentoottantatrevirgolazerotre).**

**Rilancio minimo euro 2.500,00.**

**Stato di possesso:** immobile occupato dal fallito.

I beni sopraindicati si trovano analiticamente descritti nella relazione di stima redatta dall'ing. Alessandro Santoro depositata il 16.03.2018 allegata al fascicolo del fallimento che potrà essere consultata presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento, nei giorni di lunedì, martedì, giovedì e venerdì, dalle 17,00 alle 19,00 e che comunque trovasi pubblicata unitamente al presente avviso e all'ordinanza di vendita sui siti di cui infra.

Alla perizia si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la descrizione degli immobili e l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché in merito agli obblighi di regolarizzazione edilizia ex art. 13 L.R. 47/85. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

#### ***CONDIZIONI DELLA VENDITA***

- a) La validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto è regolata dal codice di procedura civile, dalle disposizioni di attuazione e dalla legge riguardante i trasferimenti

volontari di immobili.

- b) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui per intero richiamata;
- c) Per quanto attiene 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, delle Legge 47/1985 (e successive modificazioni ed integrazioni);
- d) ognuno, tranne il fallito, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili posti in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma.
- e) l'offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni (in bollo) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed è ammissibile se è pari al prezzo base di vendita ovvero inferiore ad esso non oltre un quarto(1/4); l'offerta inferiore al prezzo base non garantisce l'automatica aggiudicazione del bene anche se non vi sono altri offerenti poiché il delegato dovrà valutare se ritiene probabile ottenere un prezzo migliore con una nuova vendita;
- f) L'offerente deve presentare al curatore e professionista delegato l'offerta di acquisto in regola con il bollo (euro 16,00) con dichiarazione inserita in busta chiusa e contenente, **a pena di inefficacia**, l'indicazione **dei seguenti dati**:

**f.1** - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, con copia di valido documento di identità dell'offerente; se l'offerente è coniugato , il regime

patrimoniale della famiglia, e se è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge ( per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c) ; se l'offerente è un minore o interdetto o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerta è presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato certificato e dovrà essere prodotto in udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; per i soggetti che partecipano in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa.

**f.2** – 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.

**f.3** – il lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ( dati catastali e indirizzo)

**f.4** – il prezzo, offerto che non potrà essere inferiore ad  $\frac{1}{4}$  , del prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

**f.5** - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari ( che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione) non potrà essere superiori a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore

offerta; 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 curatore e professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

**f.6** - l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se si posseggono i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento.

**f.7** - l'espressa attestazione di avere preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita per il quale si propone l'offerta.

**g)** 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.

**h)** Le offerte di acquisto dovranno pervenire esclusivamente al professionista delegato presso il suo studio sito in Ragusa Via Ecce Homo 183 **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 17 dicembre 2024.**

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa che verrà sigillata dal professionista delegato e all'esterno della quale saranno annotati, a cura dello stesso, il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito, il nome del G.I., il nome del sottoscritto professionista, la data fissata per la vendita. All'offerta dovrà essere allegata una copia di valido documento di riconoscimento dell'offerente. Nella stessa busta, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, assegno circolare **non trasferibile** intestato al "Fallimento Agrisol Imballaggi di Greco Rosario & C Snc" di importo non inferiore al 10% del prezzo

offerto; detto assegno dovrà essere inserito nella busta che sarà sigillata idoneamente, al momento del deposito, a cura del professionista delegato

La cauzione sarà trattenuta in caso di aggiudicazione, nonché in caso di rifiuto dell'acquisto o per mancato pagamento del saldo di acquisto. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt.573 e 574 c.p.c.

Il professionista delegato precisa che la deliberazione sull'offerta avviene anche se l'offerente non è presente, che il dissenso rilevante ai sensi dell'art.572 c.3 c.p.c. è sia quello del creditore procedente sia quello del creditore pignorante.

All'udienza sopra fissata del **18 dicembre 2024 alle ore 12.00** saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti 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 all'aggiudicazione all'unico offerente ;

- in caso di pluralità di offerte 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 si faccia luogo alla gara , l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;

Si precisa che nel corso della gara ciascuna offerta dovrà essere fatta nel termine di un minuto dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore al "rialzo minimo" sopra indicato per ciascun lotto, dopo che sia trascorso un minuto senza che segua un'offerta maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

i) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

l) In caso di aggiudicazione, entro il termine indicato nella busta, comunque non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, nonché le somme necessarie per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione) e per eventuali altre imposte nella misura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle somme per le formalità nel termine, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

m) Le offerte verranno esaminate dal professionista delegato presso il proprio studio il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse e alla presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte. Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. si rende noto che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti il Giudice delegato, sono eseguite dallo scrivente professionista presso il proprio studio in Ragusa via Ecce Homo n. 183 ove potranno visionarsi la perizia e l'ordinanza di vendita, previo appuntamento (recapito telefonico 0932/227767, e-mail: [marletta.teresa@tiscali.it](mailto:marletta.teresa@tiscali.it)).

n) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al 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.

**L'avviso di vendita sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche insieme all'ordinanza di vendita almeno 60 gg. Prima della data fissata per l'esame delle offerte. Inoltre lo stesso avviso di vendita e l'ordinanza, unitamente alla relazione di stima dell'esperto, saranno pubblicati sui siti internet**

[www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunaleragusa.it](http://www.tribunaleragusa.it), [www.corteappellocatania.it](http://www.corteappellocatania.it),  
[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 60 giorni prima del termine per la  
presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.

#### Requisiti della vendita

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare 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.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, così come oneri di qualunque genere, compresi, a titolo esemplificativo, gli oneri urbanistici derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle Leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno non precedente non pagate dal debitore, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, anche se occulti o non considerati in perizia; la valutazione del valore del bene e la determinazione del prezzo base ai sensi dell'art. 568 c.p.c., tengono già conto dell'assenza di garanzia per vizi.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, tali formalità saranno cancellate a cura della procedura; se occupato dal debitore ovvero da terzi privi di titolo o con titolo non opponibile alla procedura esecutiva, la liberazione dell'immobile sarà curata dal Custode con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si avvisa sin d'ora che nel caso in cui non fossero proposte offerte di acquisto entro

il termine stabilito o le stesse non fossero efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., o si verifici una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c., la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, la scrivente, fissa nuovo tentativo di vendita senza incanto da tenersi non prima di sessanta giorni e non oltre novanta giorni dall'ultima vendita con le riduzioni previste per legge o per ordinanza del Giudice.

Le somme occorrenti per l'espletamento delle formalità di registrazione, trascrizioni e voltura catastale, nonché eventuali altre imposte sono a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Ragusa 3.10.24

Il curatore

Avv. Teresa Marletta