

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

GIUDICE DELEGATO: dott. Claudio Maggioni

CURATORE: avv. Katia Basso

FALLIMENTO R. FALL. N.11/2012

L'avv. Katia Basso nella qualità di Curatore della procedura fallimentare iscritta al n.11/2012 RG Fall. presso il Tribunale di Ragusa – Sezione Fallimentare, Giudice Delegato dott. Claudio Maggioni,

PREMESSO

che, con ordinanza del 25.02.2026, il Giudice Delegato ha disposto la vendita degli immobili senza incanto, secondo le disposizioni del codice di procedura civile, innanzi al Giudice Delegato ex art. 107 L. Fall.

AVVISA E RENDE NOTO

che, **il giorno 25 giugno 2026 alle ore 9:15**, presso il Tribunale di Ragusa – sezione Fallimentare - si svolgerà l'udienza innanzi al Giudice Delegato per la vendita senza incanto degli immobili in calce descritti, con l'esame delle offerte secondo le regole degli artt. 573 e 574 c.p.c. (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti).

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

LOTTO UNICO - PREZZO BASE €31.000,00

Intera proprietà di terreni agricoli siti in Vittoria in C.da Niscescia e proprietà indivisa (quote indivisibili) di aree di transito interponderali.

Intera proprietà di fabbricati rurali siti in Vittoria in C.da Niscescia e proprietà indivisa (quote indivisibili) di piccoli locali tecnici a servizio degli impianti di sollevamento di un pozzo e di due vasche fuori terra.

Il compendio risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio.

Catasto dei terreni del Comune di Vittoria foglio 185 ai seguenti mappali:

- p.lla 138, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale 3.927 mq, qualità colturale serra, reddito dominicale 273,80 €;
- p.lla 152, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale 783 mq, qualità colturale incolto produttivo, reddito dominicale 0,16 €;
- p.lla 142, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale 14.273 mq. La particella è divisa in porzioni: porzione AA, di 3.346 mq, con qualità colturale serra e reddito dominicale

233,29 € e porzione BB, di 10.927 mq, con qualità colturale orto irriguo e reddito dominicale 533,29 €;

- p.lla 3, quota di 3/4 della piena proprietà, superficie catastale 1.901 mq, qualità colturale incolto produttivo, reddito dominicale 0,39 €;
- p.lla 154, quota di 1/2 della piena proprietà, superficie catastale 90 mq, qualità colturale mandorleto, reddito dominicale 0,84 €.

Catasto urbano del Comune di Vittoria foglio 185 ai seguenti mappali:

- p.lla 241 sub 1, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 55 mq, categoria F2, senza rendita catastale;
- p.lla 242 sub 1, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 60 mq, categoria F2, senza rendita catastale;
- p.lla 218 sub 1, quota di 3/4 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 1.418 mq, categoria D10, rendita catastale 194,00 €;
- p.lla 219 sub 1, quota di 1/2 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 270 mq, categoria D10, rendita catastale 66,00 €.

Il fondo è raggiungibile da Scoglitti percorrendo la via in direzione della viabilità nota come Strada Regionale 53. Quest'ultima arteria stradale è a sua volta raggiungibile tramite le SP 15 e 19 (da c.da Piombo), nonché tramite la strada per Resinè (da Vittoria).

Le coordinate geografiche del fondo, in corrispondenza dell'ingresso dalla strada alla p.lla 3, sono le seguenti: 36.893806, 14.452136.

Sul lotto insistono servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto, dalla situazione dei luoghi e dal titolo di provenienza originario rogito del notaio A. Valentini dell'11/10/1985 rep. 21814 (atto di divisione di un unico più esteso fondo). Oltre alla comproprietà delle fonti di approvvigionamento idrico (casotti motore e impianti di sollevamento) esistono reciproche servitù di acquedotto ed elettrodotta a favore ed a carico dei proprietari limitrofi. Esistono anche servitù di passaggio attive e passive. Tutte le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria di dette stradelle sono a carico dei condividenti in proporzione alla lunghezza dei tratti di strada da ciascuno di essi utilizzati. Analogo discorso vale per i canali di scarico che insistono in dette stradelle.

Titolarità e provenienza ventennale

Atto a rogito del Notaio Maria Di Matteo del 04/09/2009 rep. 67509 e atto del 02/04/2008 anch'esso a rogito del Notaio Maria Di Matteo rep. 65552; Atti del 27/07/2001 a rogito del Notaio G. Longobardo rep. 103136 e 103137, atto notaio A. Valentini dell'11/10/1985 rep. 21814.

Destinazione urbanistica

Il lotto ricade nella zona territoriale omogenea "E" (zona prevalentemente destinata agli usi agricoli) del piano regolatore generale del comune di Vittoria approvato, per ultimo, con Decreto dell'Ass.to Territorio e Ambiente n. 1151 del 16/10/2023. Sugli immobili oggetto di perizia grava il vincolo di rispetto cimiteriale (di progetto), normato dall'art. 58 delle NTA del Piano. Tale vincolo interessa le particelle 138 e 219 (per intero), le p.lle 3 e 154 (in parte) e la p.lla 142 (in maggiore estensione). Ne restano escluse le p.lle 218, 241, 152, 242.

I beni sono altresì gravati da vincolo paesaggistico e sono ubicati nelle vicinanze del SIC ITA080003 *Vallata del Fiume Ippari (Pineta di Vittoria) ovvero la Riserva Naturale del Pino d'Aleppo*, a circa un chilometro di distanza. Non vi sono faglie sismiche nelle immediate vicinanze delle particelle di cui trattasi, né vincoli idrogeologici e forestali. Non si rilevano nemmeno fenomeni di dissesto idrogeologico o rischio idraulico di cui al Piano di Assetto Idrogeologico.

Il certificato di destinazione urbanistica sarà rilasciato a cura della procedura fallimentare successivamente all'aggiudicazione del lotto e prima del decreto di trasferimento. Il costo del Certificato di destinazione urbanistica è stato già detratto dal valore di stima del lotto per €500,00 e dovrà, pertanto, essere versato dall'aggiudicatario insieme al saldo prezzo.

Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e costi da sostenere per la regolarizzazione di eventuali difformità riscontrate;

Risultano privi di legittimità edilizia tre fabbricati costituenti i locali tecnici per il sollevamento delle acque emunte dalle vasche e dai pozzi e specificatamente i seguenti immobili:

- fabbricato censito al Foglio 185 p.lla 218 sub 1;
- fabbricato censito al Foglio 185 p.lla 219 sub 1;
- fabbricato non censito che insiste sulla p.lla 142.

Il loro esiguo valore dovuto anche al cattivo stato d'uso e di manutenzione, oltre che alla proprietà non giustifica alcun abbattimento di costo per sanatorie edilizie. La decisione di non abbattere costi per la regolarizzazione urbanistica è motivata anche dal fatto che, per scelta tecnica, gli stessi non sono stati oggetto di specifica valutazione estimativa ma sono stati valutati "a corpo" tra le dotazioni impiantistiche del fondo oggetto di perizia. Si ritiene invece, necessaria, la regolarizzazione catastale del fabbricato non censito che insiste sulla p.lla 142, immobile in proprietà esclusiva, i cui costi da sostenere per l'accatastamento sono stimabili in 3.000,00 €, importo detratto dal valore del lotto.

Disponibilità del bene

L'immobile è disponibile.

Prezzo base €31.000,00 (euro trentunomila,00)

Offerta minima €23.250,00 (euro ventitremiladuecentocinquanta,00) 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita degli immobili sopra descritti, individuati in un unico lotto, è disciplinata dalle seguenti condizioni.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 46, 5° comma, del DPR 6 giugno 2001 n.380, art.17, 5° comma, e dell'art.40, 6° comma, della legge 47 del 28 febbraio 1985 e successive modificazioni ed integrazioni). Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cure e spese dell'aggiudicatario, ove le normative in tempo vigenti lo consentano, in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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 fallimentare 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dalla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ragusa.

Gli immobili vengono venduti liberi 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. Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Sarà, altresì, a carico dell'aggiudicatario il costo ed il compenso del perito estimatore per la redazione del Certificato di destinazione urbanistica stimato in €.500,00.

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Giudice Delegato, presso il Tribunale di Ragusa, secondo le informazioni rese pubbliche dal Curatore con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

Per il lotto unico il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le domande di partecipazione alla vendita potranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza di vendita; 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.

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

Ogni offerente dovrà depositare presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ragusa una busta chiusa contenente: l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo), un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Curatela del fallimento FRUIT & TRADE S.P.A.", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

E' fatto divieto alla Cancelleria di ricevere il plico che per qualsiasi motivo consenta di riconoscere l'identità dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'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; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere inserita nella busta. 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 inoltre 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).

La domanda di partecipazione dovrà inoltre contenere l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo del fallimento, il Giudice Delegato, il giorno e l'ora della vendita, il/i lotto/i cui è interessato, e l'offerta che formula per ognuno dei lotti ovvero il prezzo offerto nonchè il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo. L'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, visura camerale aggiornata se trattasi di società, impresa individuale o altro ente;
- l'assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Curatela del fallimento FRUIT & TRADE S.P.A." , per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di 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, nonchè 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, procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che sottoscrive l'offerta.

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 alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA

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.

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE

In caso di pluralità di offerte: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEI PARTECIPANTI 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, 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 caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

IMPORTO MINIMI DEI RILANCI

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 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.

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 versare a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "Curatela del fallimento FRUIT & TRADE S.P.A." il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato,

oltre all'importo delle spese necessarie per il trasferimento, calcolato in misura forfettaria pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, oltre ad €.500,00 quale costo stimato per il certificato di destinazione urbanistica, da versare mediante assegno circolare intestato a " Poste Italiane s.p.a. – Patrimonio Banco Posta" provvedendosi in mancanza a norma dell'art. 587 c.p.c.-.

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 alla Cancelleria Fallimentare 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 alla Cancelleria Fallimentare.

Si precisa che soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.-.

SI AVVERTE

che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ragusa sita in Ragusa in p.zza San Giovanni (ex palazzo INA, piano primo).

Il presente avviso di vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate secondo quanto stabilito nell'ordinanza di vendita (pubblicata unitamente al presente avviso di vendita ed alla perizia estimativa dei lotti) sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), sui siti internet www.giustizia.Catania.it, www.tribunaleragusa.it, www.corteappellocatania.it e www.Astegiudiziarie.it, Rete Aste Real Estate: pubblicazione contemporanea dell'annuncio su casa.it, idealista.it, bakeka.it, subito.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.immobiliare.it.

Sarà eseguito un annuncio sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale ed un annuncio sulla "vetrina immobiliare permanente" presente sul sito "Reteaste.it, sul newspaper digitale di Astalegale.net.

La procedura provvederà, altresì, ad affiggere un cartello vendesi in prossimità del lotto.

La visita degli immobili potrà essere effettuata previa richiesta, concordando un appuntamento, al Curatore Fallimentare, avv. Katia Basso con studio in Ragusa in via Sacra Famiglia n.5, Tel. cell.392/7883441 email avv.basso@gmail.com, pec: katia.basso@avvragusa.legalmail.it

Ragusa, 11.03.2026

Il Curatore

Avv. Katia Basso

