



TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Fallimentare

Avviso di vendita innanzi al Giudice Delegato ai sensi degli artt. 573 e 574 c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Sergio Guastella (C.F.: GSTSRG66M29H163F), curatore del fallimento n. 15/2004 R.F. del Tribunale di Ragusa,

AVVISA

che il giorno **08.10.2026** alle ore 09.30, presso il Tribunale di Ragusa in via Natalelli s.n., si svolgerà la **vendita innanzi al Giudice Delegato Dott. Claudio Maggioni**, nel rispetto del provvedimento del 27.05.2026 e della normativa vigente tra cui gli artt. 573 e 574 c.p.c.. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti dell'Arch. Giuseppe Gurrieri del 11.11.2024

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA.

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà 1/1 Appartamento sito al terzo piano, Corso Vittorio Veneto n. 530, Ragusa, censito al NCEU al Foglio A/64, part. 1528, sub. 8, Categoria Catastale A/2, vani 10,5, Superficie mq.218, al prezzo di € 133.250,00;

Situazione urbanistica e catastale:

Per l'immobile non sono state segnalate irregolarità urbanistiche o catastali.

Per il resto ci si riporta alla perizia.

Esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica:

L'immobile è privo di APE in quanto, come da circolare dei GG.EE. del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021, la relativa redazione avverrà all'esito dell'eventuale aggiudicazione.

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

Disponibilità del bene: occupato.

Oneri condominiali: presenti da calcolarsi.

Prezzo base: **€ 133.250,00 (Euro centotrentatremiladuecentocinquanta/00),**

Offerta minima: **€ 99.937,50 (Euro novantanovemilanovecentotrenasette/50),** pari al prezzo base ridotto di 1/4.

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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 Giudice Delegato Dott. Claudio Maggioni, che gestirà le operazioni di vendita presso il Tribunale di Ragusa.

La vendita del cespite oggetto di procedura fallimentare è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- L'immobile è posto 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 di legge, 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 il lotto in vendita il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal Giudice Delegato e/ dal Curatore in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

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

- 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;

- Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al Curatore all'indirizzo email guastella@fidelioquastella.it e/o telefono 0932/681067.

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa in Cancelleria entro le ore 13.00 dell'ultimo precedente la suddetta data della vendita. È fatto divieto alla Cancelleria di ricevere il plico che per qualsiasi motivo consenta di conoscere l'identità dell'offerente.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata, esclusi i soggetti falliti 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, è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare:**

1. I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile). 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 Giudice 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. Un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
11. 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 fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), copia del documento d'identità e copia del codice fiscale/tessera sanitaria del soggetto offerente;
- 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);

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA.

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita il Giudice Delegato non riscontri nella busta il sopra detto assegno l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente 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.

DEPOSITO DI PIU' OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di vendita sincrona: 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 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 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 € 2.000,00. 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 di aggiudicazione, necessarie per il trasferimento, calcolate in misura forfettaria pai al 25% del prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (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 Curatore 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 Curatore;

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, c'è la possibilità di contattare il Curatore per ricevere tutte le informazioni relative al presente avviso di vendita ai recapiti sopra indicati.

Ragusa, 02.07.2026

Il Curatore
Avv. Sergio Guastella