

AVVOCATO

Maria Giovanna Buscemi

Corso Vittorio Veneto 749 97100 Ragusa

Tel. 0932 626162

PEC: maria.buscemi@avvragusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Fallimentare

Avviso di vendita fallimentare sincrona mista

VII° TENTATIVO

La sottoscritta Curatrice fallimentare Avv. Maria Giovanna Buscemi, giusta sentenza del Tribunale di Ragusa n. 20/2022 del 21-26/10/2022 dichiarativa del **fallimento n.18/2022 R.Fall.**, delegata alla vendita dei beni appresso indicati, in esecuzione del programma di liquidazione ex art.104 ter L.F. approvato dal G.D. il 25.10.2023, DISPONE la vendita sincrona mista, autorizzata dal G.D. Dott. Claudio Maggioni il 25.10.2023, e successiva autorizzazione del G.D. Dott.ssa Emanuela Favara del 10.02.2025.

AVVISA

CHE il giorno **24.09.2025 alle ore 11:00**, presso lo studio legale sito a Ragusa in Corso Vittorio Veneto n.749, svolgerà la vendita telematica **sincrona a partecipazione mista**. In particolare, procederà all'apertura delle **buste cartacee e telematiche**, relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa del 21.06.2023 in atti dell'Ing. Arch. Federico Piccitto, che qui deve intendersi riportata e trascritta

Individuazione lotti:

LOTTO 1: piena proprietà dell'immobile: appartamento duplex, al piano rialzato ed al piano primo, **sito a Ragusa in Via Garibaldi n.114 ,angolo via Natale n. 1** (censito al catasto edilizio urbano del comune di Ragusa al foglio 279, particella 2773, sub 1, Cat.A/4, abitazione di tipo popolare, I° classe, con consistenza 4,5 vani, superficie catastale 124 mq, rendita catastale €.185,92 piano 1 e 2.

Situazione urbanistica e catastale:

L'appartamento ricade all'interno del Centro Storico di Ragusa, secondo il Piano Regolatore del Comune di Ragusa sono ricadono nella Zona Territoriale Omogenea A, quali "Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940", per i quali, la disciplina urbanistica risulta normata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico. L'appartamento duplex, assieme all'intero stabile, secondo il Particolareggiato del Centro Storico, è individuato per come segue: Settore 8 "Fonti", Isolato n. 525, Unità Edilizie 599 e 600, tipologia T1, edilizia di base, avente caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione, precedente agli anni '50. L'appartamento duplex oggetto di stima, come detto, si sviluppa tra piano rialzato (in parte ammezzato) e primo piano in un palazzo a due piani fuori terra oltre ammezzato e sottotetto. L'immobile presenta un accesso al piano primo tramite scala condominiale, a sua volta avente accesso dal civico 114 di via Garibaldi, ove non si è potuto accedere in quanto in atto detto ingresso all'appartamento non è utilizzato. Attualmente si accede al piano rialzato dell'appartamento oggetto di perizia mediante un ingresso indipendente dal civico 1 di via Natale. Al piano rialzato, subito dopo l'ingresso, è presente una piazzola che disimpegna la scala privata per l'accesso al primo piano, il vano cucina-pranzo ed il wc ricavato in parte al di sotto della scala comune avente ingresso da via Garibaldi. Il vano wc, avente forma rettangolare dalle dimensioni di 2,55 m x 0,85 m, per una superficie di circa 2 mq, è dotato di lavabo, sanitari, boiler e doccia (realizzata proprio dietro la porta di ingresso al vano wc). Le pareti sono in parte piastrellate e l'impianto elettrico è in parte fuori traccia. Il vano cucina-pranzo presenta dimensioni di 4,20 m x 5,30 m per una superficie netta di circa 22 mq ed è dotato di una porta-finestra con affaccio sulla via Natale, che garantisce un'adeguata aeroilluminazione naturale. Le pareti sono piastrellate a tutta altezza, con illuminazione artificiale mediante lampada al neon. Il vano è dotato di climatizzatore, dichiarato non funzionante. Dal vano

cucina-pranzo è possibile accedere ad un ripostiglio ricavato al di sotto della scala che conduce alla porzione di appartamento al primo piano e ad un vano ammezzato a quota più alta. Il vano ammezzato, aeroilluminato tramite apertura su via Garibaldi, presenta il punto più alto a 1,80 m dal pavimento, sicché la parte utile¹ con altezza > 1,50 m, presenta dimensioni di 2,15 m x 5,50 m, per una superficie utile di circa 12 mq. Tramite scala rivestita in marmo si accede alla porzione di appartamento al primo piano, dove sono presenti due vani separati da un ripostiglio cieco ed un disimpegno con funzione anche di accesso dal vano scala condominiale lato via Garibaldi. Il primo vano, adibito a camera da letto, presenta dimensioni di 4,30 m x 3,85 m per una superficie netta di circa 16,55 mq ed è dotato di una porta-finestra ed una finestra con affaccio sulla via Natale, che garantiscono un'adeguata aeroilluminazione naturale. Dal prospetto esterno è evidente l'avvenuta chiusura di un'originaria seconda porta-finestra mentre si evince l'apertura di una finestra originariamente non presente. E' installato un climatizzatore non funzionante, così come non funzionante è l'impianto di riscaldamento ad elementi radianti. Il secondo vano, adibito a salotto, è aeroilluminato tramite porta-finestra con uscita sul balcone prospiciente la via Garibaldi e presenta dimensioni in pianta di 5,23 m x 4,38 m, per una superficie utile di circa 22,90 mq. Da questo vano è possibile accedere ad un piccolo wc. Le pareti dei due vani sono rivestite con carta da parati e l'impianto elettrico è sottotraccia. Tutte le porte interne sono in legno di tipo economico seppur antiche e caratteristiche. Gli infissi interni sono in alluminio e vetro, con tapparella in pvc dal lato esterno, ad eccezione della finestra dell'ammezzato, che sembrerebbe l'unica con gli originari infissi in vecchio stile, costituiti da infisso del tipo in legno e vetro con scuretti in legno. Complessivamente lo stato igienico-sanitario, d'uso e di manutenzione dell'immobile (prospetti compresi) è mediocre ed appare particolarmente meritevole d'attenzione lo stato dell'intradosso del solaio della camera da letto al primo piano, che presenta un notevole stato di degrado dell'intonaco, causato da perdite idriche provenienti dall'appartamento soprastante, oggi dichiarate risolte. L'impianto elettrico è chiaramente da adeguare. Il rapporto tra la superficie netta dei vani e quella commerciale non è proporzionato, nel senso che sono presenti molti accessori poco fruibili (ammezzato basso, ripostigli e wc ricavati nei sottoscala) oltre ad importanti spessori dei muri, che, assieme alla proiezione orizzontale della scala che conduce alla porzione di appartamento al primo piano, contribuiscono a far aumentare la c.d. superficie commerciale a scapito di quella utile.

Regolarità /legittimità edilizia e urbanistica del bene Esistenza di formalità, vincoli o oneri :

L'appartamento duplex, assieme all'intero stabile, come si evince dalla data di redazione della planimetria catastale, è di epoca antecedente al 1942, data entro la quale non era necessario presentare alcun progetto né richiedere autorizzazione per l'edificazione. Ciò riguarda anche l'ammezzato, anch'esso rappresentato in planimetria catastale nel 1939. Alla luce di quanto sopra, l'immobile oggetto di valutazione è da ritenersi legittimato dal punto di vista urbanistico/ edilizio

Sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla planimetria catastale riguardanti una poco precisa rappresentazione geometrica degli spazi in corrispondenza del pianerottolo di ingresso da via Natale e l'apertura di una finestra nella camera da letto al secondo piano. Inoltre la planimetria catastale è unica per tutte le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, ed a tal proposito si rileva che l'attuale orientamento dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) e dei Notai, è di far splittare tutte le planimetrie che presentano tale problematica. Per quanto sopra, si stima un costo per l'adeguamento della planimetria catastale di €. 500,00 oltre diritti pari ad €. 50,00 (servizio riferito solo all'appartamento oggetto di perizia e non alle altre unità immobiliari dello stabile). Riguardo la finestra aperta nella camera da letto, ne risulterebbe più conveniente la chiusura, ad un costo stimato di €. 250,00. Per quanto non indicato sopra, si fa espresso rimando alla perizia dell'ing.arch Federico Piccitto che qui deve intendersi integralmente riportata e trascritta.

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.

Disponibilità del bene: libero

Oneri condominiali: nessuno

Prezzo base: €14.000,00 (Euro quattordicimila/00);

Offerta minima: non previsto alcun ribasso.

Cauzione: 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 professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). Quanto alle indicazioni della normativa relativa 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 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 in oggetto NON è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio 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, saranno tutti costi e spese a carico dell'aggiudicatario;
 - 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 ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- 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;
- Le successive attività relative al decreto di trasferimento saranno determinate dal Giudice Delegato che potrà incaricare un professionista delegato o un Notaio;

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno le offerte di acquisto essere formulate tramite presentazione della busta cartacea, o telematicamente nel caso di vendita sincrona mista; 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.

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, 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 "**fallimento n.18-2022 R.Fall.**" 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 fruire 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, visura camerale completa, 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 che 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.

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 50 T 05036 17002 CC0021051103** tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“fallimento n.18/2022 R.Fall. Trib.Rg versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (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 **“fallimento n.18/2022 R.Fall.Trib.Rg”** 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 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, e telematiche, alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita (**www.astetelematiche.it**), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

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 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 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.

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, comprese quelle di redazione APE e di acquisizione CDU ove necessarie, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato per le visite dell'immobile, 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 9:00 alle ore 13:00. - tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013. - E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it. (Astegiudizierie Inlinea). 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.

La curatrice fallimentare
Avv. Maria Giovanna Buscemi