

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Cancelliere rende noto che

il Giudice Delegato al fallimento n.947/1996, dott.Claudio Maggioni con ordinanza del 18.11.2025, corretta con decreto del 20.11.2025, ha disposto che, a norma dell'art. 490 c.p.c., si proceda alla vendita senza incanto dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative dell'Ing. Mario Walter Domina rispettivamente del 17.1.2025 e 15.11.2025:

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA.

LOTTO n.1:

Terreno sito in Ragusa censito al catasto terreni del Comune di Ragusa al foglio 153 particelle 593, 594, 595, 596 e 448 - ex particella 447 - di superficie catastale di 97.676 mq.

Prezzo base: € 97.600,00 (Euro novantasettemilaseicento/00).

Offerta minima € 73.200,00 (Euro settantatremiladuecento/00).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00)

LOTTO N. 2 – Terreno sito in Ragusa, censito al catasto terreni del Comune di Ragusa al foglio 124 particelle 478, 479, 480 e 344 e foglio 153 particelle 585, 586 e 401 di superficie catastale pari a 37.638 mq.

Prezzo base: € 105.400,00 (Euro centocinquemilaquattrocento/00).

Offerta minima € 79.050,00 (Euro settantanovemilacinquanta/00).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara € 2.000,00 (Euro duemila/00)

LOTTO N. 3 – Terreno sito in Ragusa, località Branco Piccolo, della superficie di Ha. 6.53.01, individuati in catasto al foglio 180 p.lle 1055, 1052, 1063, 1064, 1001, 1056, 1003, 321, 1059 925 e 1032.

Prezzo base: € 64.400,00 (Euro sessantaquattromilaquattrocento/00)

Offerta minima: € 48.300,00 (Euro quarantottomilatrecento/00).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara € 1.300,00 (Euro milletrecento/00)

Disponibilità dei beni:

Il lotto n. 1 risulta nella disponibilità della curatela.

Il lotto n.2 risulta concesso in affitto.

Il lotto n.3 risulta concesso in comodato.

Ciascun aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, VI° 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.

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 il **giorno 12 marzo 2026, ore 9,30**, secondo le previsioni degli artt.573 e 574 c.p.c.

La vendita degli immobili sopra indicati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle relazioni redatte dallo stimatore, ing. Mario Walter Domina (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla destinazione urbanistica dei terreni si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

- 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 fallimento – 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; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato;

- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al curatore;

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Le domande di partecipazione dovranno essere depositate in Cancelleria entro le ore 13.00 del giorno **11.3.2026** in busta chiusa e priva di segni di riconoscimento; 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.

E' fatto divieto alla Cancelleria di ricevere il plico che in qualsiasi modo consenta di conoscere l'identità dell'offerente.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata 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 in regola con il bollo, contenuta all'interno della busta, 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.
2. 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 di agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
3. L'intestazione Tribunale di Ragusa e il numero del fallimento;
4. L'indicazione del/i lotto/i cui l'offerente è interessato e l'offerta che formula per ogni lotto;
5. La data fissata per le operazioni di vendita;
6. Il deposito della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Curatela fall. n.947/1996"**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- 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 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 della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che sottoscrive l'offerta.

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 anche in assenza 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 alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, 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 espone, in quanto compatibili.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Curatela fall. n.947/1996**" nel termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione dovranno essere versate le spese di aggiudicazione, necessarie per il trasferimento, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare intestato a "**Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio Banco Posta**".

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 fallimentare.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

I potenziali offerenti possono contattare il curatore (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche).

Ragusa, 11 dicembre 2025

Il curatore

Avv. Giuseppe Blundo