

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 8/2019 R.G.**

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Giampiccolo

Commissario Giudiziale: Avv. Concetta Grammatica

Liquidatore: Dott.ssa Antonella Galfo

(VIII esperimento)

La sottoscritta Dott.ssa Antonella Galfo, C.F. GLFN71H53H163U, liquidatore giudiziale della procedura di concordato preventivo N. 8/2019 R.G. Tribunale di Ragusa, in esecuzione del piano di liquidazione concordatario e autorizzata alla vendita con provvedimento del Giudice Delegato del 25.07.2025

**AVVISA**

che il giorno **02.07.2026** alle **ore 9,30**, presso il proprio studio sito a Modica (RG) Corso Umberto I, n. 296, svolgerà la vendita dei seguenti beni immobili, secondo le modalità di seguito riportate:

Lotti	N.	Identificativo catastale					Descrizione	Prezzo di vendita
		Foglio	P.lla	Sub	Cat.	RC		
1	3	202	514	24	C/6	€ 17,66	Garage a piano terra, corpo "C", mq. 20	€ 4.158,00
	20	202	514	35	A/3	€ 103,81	Appartamento a piano secondo, corpo "C", mq. 53	€ 23.516,00
2	4	202	514	52	C/6	€ 27,48	Garage a piano terra, corpo "B", mq. 30	€ 6.237,00
	22	202	514	81	A/3	€ 122,40	Appartamento a piano terzo, corpo "B", mq. 56	€ 29.928,00
3	5	202	514	53	C/6	€ 17,66	Garage a piano terra, corpo "B", mq. 21	€ 4.366,00
	14	202	514	70	A/3	€ 224,40	Appartamento a piano primo, corpo "B", mq. 92	€ 49.167,00
4	6	202	514	54	C/6	€ 22,57	Garage a piano terra, corpo "B", mq. 27	€ 5.614,00

	18	202	514	75	A/3	€ 142,80	Appartamento a piano secondo, corpo "B", mq. 77	€ 32.660,00
5	7	202	514	57	C/6	€ 55,93	Garage a piano terra, corpo "B", mq. 20	€ 4.158,00
	25	202	514	84	A/3	€ 224,40	Appartamento a piano terzo, corpo "B" mq. 102	€ 54.511,00
6	9	202	514	58	A/3	€ 155,71	Appartamento a piano terra, corpo "A", mq. 83	€ 35.628,00
7	10	202	514	92	A/3	€ 121,11	Appartamento a piano terra, corpo "A", mq. 66	€ 28.503,00
8	11	202	514	64	A/3	€ 155,71	Appartamento a piano primo, corpo "A", mq. 80	€ 34.739,00
9	12	202	514	65	A/3	€ 173,01	Appartamento a piano primo, corpo "A", mq. 99	€ 42.457,00
10	13	202	514	68	A/3	€ 122,40	Appartamento a piano primo, corpo "B", mq. 53	€ 22.625,00
11	15	202	514	72	A/3	€ 155,71	Appartamento a piano secondo, corpo "A", mq. 87	€ 37.411,00
12	16	202	514	73	A/3	€ 173,01	Appartamento a piano secondo, corpo "A", mq. 98	€ 43.347,00
13	17	202	514	74	A/3	€ 122,40	Appartamento a piano secondo, corpo "B", mq. 56	€ 23.752,00
15	23	202	514	82	A/3	€ 142,80	Appartamento a piano terzo, corpo "B", mq. 76	€ 40.616,00
16	27a	44	775	2	F/3		Fabbricato in corso di costruzione composto da piano S1, piano terra e 1° piano e lastrico solare al 2° piano.	€ 205.191,00
		44	775	3	F/3			
		44	775	4	F/3			
		44	775	5	F/5			

	27b	44	774				Terreno di complessivi are 91.88. La particella 774 è divisa in due colture, are 42 destinati ad uliveto RD € 15,18 RA € 9,76 ed are 49.88 a seminativo RD € 6,44 RA € 2,58.	
18	32	222	1239-1382				L'immobile è un terreno, parzialmente edificato, di 26.694,00 mq e per la rimanente parte allo stato incolto autorizzato alla costruzione di un villaggio albergo – categoria 3 stelle	€ 236.758,00
19	34	171	872	12	C/2		N. 2 magazzini, siti al piano 1S di 5 m	€ 578,00
		171	872	13	C/2			
20	35	171	872	22	C/2		Il sito, è un magazzino, sito al piano 2S, di 15 mq utilizzato dai condomini come locale riserva idrica	€ 1.040,00
21	36	77	904	10	C/6	€ 40,90	Il sito è un garage di 21,00 mq, al piano 1S	€ 5.643,00
	37	77	904	24	C/1	€ 4.095,30	Locale commerciale a piano terra	€ 93.225,00
22	38	77	904	25	C/1	€ 4.095,30	Locale commerciale al piano terra che, si presenta in parte inglobato all'interno della particella n. 24.	€ 69.474,00
23	39	77	904	26	C/1	€ 2.869,02	Locale commerciale a piano terra	€ 64.427,00
<b>Totale</b>								<b>€ 1.199.729,00</b>

## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

**Lotto 1 (immobili n. 3 e 20)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/C piano secondo corpo “C” della superficie commerciale di mq. 53, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 35, cat. A/3, zona cens. 2, classe 2, consistenza 3 vani, RC. € 103,81. E’ composto da ingresso, soggiorno, lavanderia da cui si accede ad un balcone di mq. 20 dove trova posto la caldaia, camera da letto e bagno. E’ compreso nella vendita il garage della superficie commerciale di mq. 20, censito al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 24, pianto T, cat. C/6, zona cens. 2, classe 3, consistenza 18 mq., RC. € 17,66.

Così come rilevato dal perito estimatore gli immobili sono stati realizzati in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08; sono conformi alla normativa urbanistica, sono dotati di certificato di agibilità n. 132/OR del 18.12.2009, dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico e termico.

**Disponibilità dei beni:** l’appartamento è libero da persone ma parzialmente arredato; il garage è occupato senza titolo.

**Prezzo base:** € 27.674,00 (Euro ventisettemilaseicentosestantaquattro/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00

**Lotto 2 (immobili n. 4 e 22)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/B piano terzo corpo “B” della superficie commerciale di mq. 56, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 81, cat. A/3, zona cens. 2, classe 3, consistenza 3 vani, RC. € 122,40. E’ composto da vano soggiorno-pranzo, angolo cottura, da un disimpegno da cui si accede alla zona notte che comprende una camera da letto, un bagno e un vano sgombero e guardaroba. E’ compreso nella vendita il garage della superficie commerciale di mq. 30, censito al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 52, pianto T, cat. C/6, zona cens. 2, classe 3, consistenza 28 mq., RC. € 27,48.

Così come rilevato dal perito estimatore gli immobili sono stati realizzati in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08; sono conformi alla normativa urbanistica, sono dotati di certificato di agibilità n. 132/OR del 18.12.2009, dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico e termico.

**Disponibilità dei beni:** l’appartamento è locato con contratto di affitto transitorio, registrato all’Agenzia delle Entrate in data 13.03.2025 al n. 000615 serie 3T, della durata di diciotto mesi con decorrenza dal 01.03.2025 - 31.08.2026 al canone mensile di € 200,00; il garage è occupato senza titolo.

**Prezzo base:** € 36.165,00 (Euro trentaseimilacentosessantacinque/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00.

**Lotto 3 (immobili n. 5 e 14)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/B piano primo corpo “B” della superficie commerciale di mq. 92, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 70, cat. A/3, zona cens. 2, classe 3, consistenza 5,5 vani, RC. € 224,40. E’ composto da vano soggiorno-pranzo, angolo cottura, una piccola lavanderia, da un disimpegno da cui si accede alla zona notte che comprende una camera da letto matrimoniale, un bagno, una cameretta e un vano sgombero e guardaroba. E’ compreso nella vendita il garage della superficie commerciale di mq. 21, censito al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 53, pianto T, cat. C/6, zona cens. 2, classe 3, consistenza 18 mq., RC. € 17,66.

Così come rilevato dal perito estimatore gli immobili sono stati realizzati in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08; sono conformi alla normativa urbanistica, sono dotati di certificato di agibilità n. 132/OR del 18.12.2009, dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico e termico.

**Disponibilità dei beni:** in attesa di registrare il contratto di affitto transitorio della durata di 18 mesi, con decorrenza 01.02.2026, autorizzato con provvedimento del GD del 08.02.2026, al canone mensile di € 300,00.

**Prezzo base:** € 53.533,00 (Euro cinquantatremilacinquecentotrentatre/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.300,00.

**Lotto 4 (immobili n. 6 e 18)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/B piano secondo corpo “B” della superficie commerciale di mq. 77, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 75, cat. A/3, zona cens. 2, classe 3, consistenza 3,5 vani, RC. € 142,80. E’ composto da ingresso, soggiorno da cui si accede ad un balcone da mq. 20 dove trova posto la caldaia, zona cottura, lavanderia, due camere da letto ed un bagno, con abusi da sanare. E’ compreso nella vendita il garage della superficie commerciale di mq. 27, censito al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 54, pianto T, cat. C/6, zona cens. 2, classe 3, consistenza 23 mq., RC. € 22,57.

Così come rilevato dal perito estimatore gli immobili sono stati realizzati in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08; sono dotati di certificato di agibilità n. 132/OR del 18.12.2009, dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico e termico. Per l’appartamento manca la conformità urbanistica, così come segnalato dal perito estimatore per “la presenza del piccolo vano caldaia sul balcone e un ampliamento dell’ingresso sul vano scala tale da sostituire della superficie non residenziale, vano scala, in

superficie residenziale, rispetto alle tavole di cui alla C.E. 38/08 e alla planimetria catastale, da sanare con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01".

**Disponibilità dei beni:** l'appartamento è locato con contratto di affitto transitorio, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 31.05.2025 al n. 001112 serie 3T, della durata di diciotto mesi con decorrenza dal 01.05.2025 – 31.10.2026 al canone mensile di € 200,00. Il garage è locato con contratto di affitto transitorio, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 04.03.2025 al n. 000537 serie 3T, della durata di diciotto mesi con decorrenza dal 01.04.2025 – 30.09.2026.

**Prezzo base:** € 38.274,00 (Euro trentottomiladuecentosettantaquattro/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00.

**Lotto 5 (immobili n. 7 e 25)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/B piano terzo corpo "B" della superficie commerciale di mq. 102, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 84, cat. A/3, zona cens. 2, classe 3, consistenza 5,5 vani, RC. € 224,40. E' composto da vano soggiorno-pranzo, angolo cottura, una piccola lavanderia, da un disimpegno da cui si accede alla zona notte che comprende una camera da letto matrimoniale, un bagno, una cameretta e un vano sgombero e guardaroba. E' compreso nella vendita il garage, censito al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 57, pianto T, cat. C/6, zona cens. 2, classe 3, consistenza 57 mq., RC. € 55,93. Si fa presente che il perito estimatore nella relazione estimativa ha erroneamente identificato il garage con il sub 54 anziché con il sub 57 e riportato la superficie di mq. 20,00 anziché mq. 57.

Così come rilevato dal perito estimatore gli immobili sono stati realizzati in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08; sono conformi alla normativa urbanistica, sono dotati di certificato di agibilità n. 132/OR del 18.12.2009, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Disponibilità dei beni:** l'appartamento è locato con contratto di affitto transitorio, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 16.03.2026 al n. 00612 serie 3T, della durata di diciotto mesi con decorrenza dal 01.02.2026 – 31.07.2027 al canone mensile di € 250,00.

**Prezzo base:** € 58.669,00 (Euro cinquantottomilaseicentosessantanove/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.300,00.

**Lotto 6 (immobili n. 9)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/A piano terra corpo "A" della superficie commerciale di mq. 83, identificato al N.C.E.U. al foglio 202

particella 514 sub 58, cat. A/3, zona cens. 2, classe 2, consistenza 4,5 vani, RC. € 155,71. E' composto da un cortile esterno di mq. 26 circa e da soggiorno, cucina, lavanderia, due camere da letto ed un bagno.

Così come rilevato dal perito estimatore l'immobile è stato realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08; è conforme alla normativa urbanistica, è dotato di certificato di agibilità n. 132/OR del 18.12.2009, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Disponibilità del bene:** libero

**Prezzo base:** € 35.628,00 (Euro trentacinquemilaseicentoventotto/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00.

**Lotto 7 (immobile n. 10)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/A piano terra corpo "A" della superficie commerciale di mq. 66, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 92, cat. A/3, zona cens. 2, classe 3, consistenza 3,5 vani, RC. € 121,11. E' composto da un cortile esterno di mq. 28,50 circa e da soggiorno, cucina, lavanderia, una camera da letto ed un bagno.

Si fa presente che il perito estimatore nella relazione estimativa ha erroneamente identificato l'immobile con il sub 58 anziché con il sub 92.

Così come rilevato dal perito estimatore l'immobile è stato realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08; è conforme alla normativa urbanistica, è dotato di certificato di agibilità n. 132/OR del 18.12.2009, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Disponibilità del bene:** libero.

**Prezzo base:** € 28.503,00 (Euro ventottomilacinquecentotré/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00.

**Lotto 8 (immobile n. 11)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/A piano primo corpo "A" della superficie commerciale di mq. 80, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 64, cat. A/3, zona cens. 2, classe 2, consistenza 4,5 vani, RC. € 155,71. E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, due camere da letto ed un bagno, con abusi sanabili.

Così come rilevato dal perito estimatore è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 206/13 ma rispetto al titolo urbanistico e alla planimetria catastale, risulta essere stata realizzata una piccola stanza all'interno del soggiorno-pranzo. Quest'ultima rappresenta una semplice diversa distribuzione interna, sanabile ai sensi dell'art. 3 comma 5 ultimo periodo della L.R. 16/2016.

E' dotato di certificato di agibilità SCA del 02.05.2017 Prot. 21737/17, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Disponibilità del bene:** libero

**Prezzo base:** € 34.739,00 (Euro trentaquattromilasettecentotrentanove/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00.

**Lotto 9 (immobile n. 12)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/A piano primo corpo "A" della superficie commerciale di mq. 99, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 65, cat. A/3, zona cens. 2, classe 2, consistenza 5 vani, RC. € 173,01. E' composto da ingresso, soggiorno da cui si accede ad un piccolo spazio di 2,25 mq. dove trova posto la caldaia, cucina da cui si accede ad un balcone da 6,23 mq., lavanderia, due camere da letto ed un bagno.

Così come rilevato dal perito estimatore è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 206/13, è dotato di certificato di agibilità SCA del 02.05.2017 Prot. 21737/17, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Disponibilità del bene:** l'appartamento è locato con contratto di affitto transitorio, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 17.06.2025 al n. 001240 serie 3T, della durata di diciotto mesi con decorrenza dal 01.06.2025 – 30.11.2026 al canone mensile di € 300,00.

**Prezzo base:** € 42.457,00 (Euro quarantaduemilaquattrocentocinquasette/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00.

**Lotto 10 (immobile n. 13)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/B piano primo corpo "B" della superficie commerciale di mq. 53, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 68, cat. A/3, zona cens. 2, classe 3, consistenza 3 vani, RC. € 122,40. E' composto da ingresso, soggiorno da cui si accede ad un piccolo spazio balcone da 4,03 mq., cucina, lavanderia, una camera da letto ed un bagno.

Così come rilevato dal perito estimatore l'immobile è stato realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08; è conforme alla normativa urbanistica, è dotato di certificato di agibilità n. 132/OR del 18.12.2009, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Disponibilità del bene:** libero

**Prezzo base:** € 22.625,00 (Euro ventiduemilaseicentoventicinque/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 500,00.

**Lotto 11 (immobile n. 15)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/A piano secondo corpo “A” della superficie commerciale di mq. 87, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 72, cat. A/3, zona cens. 2, classe 2, consistenza 5 vani, RC. € 155,71. E’ composto da ingresso, soggiorno da cui si accede ad un ampio balcone da 15,84 mq. dove trova posto la caldaia, cucina, lavanderia, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, con abusi sanabili.

Così come rilevato dal perito estimatore l’immobile è stato realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08. Il perito estimatore segnala la diversa distribuzione interna, sanabile ai sensi dell’art. 3 comma 5 ultimo periodo della L.R. 16/2016, rispetto alle tavole di cui alla C.E. 38/08 e alla planimetria catastale, difatti la porta di collegamento al corridoio che conduce alla zona notte è allineata con il corridoio, lo stesso risulta più largo di 15 cm rispetto al progetto e nella cucina è stata creata una lavanderia, segnalata in planimetria catastale ma assente nella tavola di progetto. E’ dotato di certificato di agibilità SCA del 02.05.2017 Prot. 21737/17, dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico e termico.

**Disponibilità del bene:** l’immobile è locato con contratto di affitto transitorio, registrato all’Agenzia delle Entrate in data 04.03.2025 al n. 000537 serie 3T, della durata di diciotto mesi con decorrenza dal 01.04.2025 – 30.09.2026 al canone mensile di € 300,00.

**Prezzo base:** € 37.411,00 (Euro trentasettemilaquattrocentoundici/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00.

**Lotto 12 (immobile n. 16)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/A piano secondo corpo “A” della superficie commerciale di mq. 98, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 73, cat. A/3, zona cens. 2, classe 2, consistenza 5 vani, RC. € 173,01. E’ composto da ingresso, soggiorno da cui si accede ad un balcone da 4,07 mq. dove trova posto la caldaia, cucina da cui si accede ad un ampio balcone dalle dimensioni di circa mq. 34,66, lavanderia, due camere da letto ed un bagno, con abusi sanabili.

Così come rilevato dal perito estimatore l’immobile è stato realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08. Il perito estimatore segnala la diversa distribuzione interna, rispetto alle tavole di cui alla C.E. 38/08 e alla planimetria catastale, il divisorio che si trova all’ingresso nella realtà non esiste.

Altresì diverse sembrano essere le dimensioni dell'angolo cottura, del bagno, del corridoio e delle camere da letto. E' dotato di certificato di agibilità SCA del 02.05.2017 Prot. 21737/17, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Disponibilità del bene:** l'immobile è locato con contratto di affitto transitorio, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 06.05.2025 al n. 000930 serie 3T, della durata di diciotto mesi con decorrenza dal 01.03.2025 – 31.08.2026 al canone mensile di € 300,00.

**Prezzo base:** € 43.347,00 (Euro quarantatremilatrecentoquarantasette/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00.

**Lotto 13 (immobile n. 17)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/B piano secondo corpo "B" della superficie commerciale di mq. 56, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 74, cat. A/3, zona cens. 2, classe 3, consistenza 3 vani, RC. € 122,40. E' composto da ingresso, soggiorno-cucina da cui si accede ad un balcone da 10,00 mq. dove trova posto la caldaia, una camera da letto, un ripostiglio guardaroba ed un bagno, con abusi sanabili.

Così come rilevato dal perito estimatore l'immobile è stato realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08. Il perito estimatore segnala la presenza del piccolo vano caldaia sul balcone, rispetto alle tavole di cui alla C.E. 38/08 e alla planimetria catastale. E' dotato di certificato di agibilità n. 132/OR del 18.12.2009, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Disponibilità del bene:** l'immobile è locato con contratto di affitto transitorio, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 08.04.2025 al n. 000789 serie 3T, della durata di diciotto mesi con decorrenza dal 01.03.2025 – 31.08.2026 al canone mensile di € 200,00.

**Prezzo base:** € 23.752,00 (Euro ventitremilasettecentocinquantadue/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 500,00.

**Lotto 15 (immobile n. 23)** – Piena proprietà di appartamento sito a Modica (RG) in via Vanella 181 n. 1/B piano terzo corpo "B" della superficie commerciale di mq. 76, identificato al N.C.E.U. al foglio 202 particella 514 sub 82, cat. A/3, zona cens. 2, classe 3, consistenza 3,5 vani, RC. € 142,80. E' composto da un piccolo ingresso, un vano soggiorno-pranzo, angolo cottura, una piccola lavanderia, da un disimpegno da cui si accede alla zona notte che comprende due camere da letto ed un bagno.

Così come rilevato dal perito estimatore gli immobili sono stati realizzati in conformità alle Concessioni Edilizie n. 278/02, 174/06 e 38/08; sono conformi alla normativa urbanistica, sono dotati di certificato di agibilità n. 132/OR del 18.12.2009, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.

**Disponibilità del bene:** l'immobile è locato con contratto di affitto transitorio, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 28.01.2026 al n. 000203 serie 3T, della durata di diciotto mesi con decorrenza dal 01.12.2025 – 31.05.2027 al canone mensile di € 250,00.

**Prezzo base:** € 40.616,00 (Euro quarantamilaseicentosedici/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00.

**Lotto 16 (immobili n. 27a e 27b)** – Piena proprietà di fabbricato in corso di costruzione sito a Modica (RG) in C.da Sant'Antonio snc, composto da piano S1, piano terra, piano primo e lastrico solare al piano secondo identificati al N.C.E.U. al foglio 44 particella 775 sub 2, cat. F/3, piano S1, particella 775 sub 3, cat. F/3, piano T, particella 775 sub 4 cat. F/3, piano 1 e particella 775 sub 5, cat. F/5, piano 2, con terreno censito al N.C.T. al foglio 44 particella 774 di are 91,88. La particella 774 è suddivisa in due colture, are 42 destinate ad uliveto RD € 15,18 e RA € 9,76 ed are 49,88 a seminativo RD € 6,44 e RA € 2,58.

**Disponibilità dei beni:** i beni risultano liberi ad eccezione del piano sottostrada attualmente parzialmente adibito a deposito di materiali edili, per tale immobile (foglio 44 particella 775 sub 2) è stato stipulato contratto di affitto transitorio con decorrenza 01.07.2025 – 31.12.2026, registrato il 21.07.2025 al n. 001463 serie 3T.

**Prezzo base:** € 205.191,00 (Euro duecentocinquemilacentonovantuno/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 4.000,00.

**Lotto 18 (immobile n. 32)** – Piena proprietà di terreno sito a Modica (RG) in C.da Mauto ove all'interno ricadono dei corpi di fabbricato allo stato rustico, il tutto appartenente ad un nascente complesso turistico ricettivo identificato al N.C.T. al foglio 222 particella 1239, qualità seminativo, classe 4, ha 2.29.06 RD € 59,15 e RA € 23,66 e particella 1382, qualità seminativo, classe 3, ha 0.15.73 RD € 4,87 e RA € 3,25.

**Disponibilità del bene:** libero.

**Prezzo base:** € 236.758,00 (Euro duecentotrentaseimilasettecentocinquantotto/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 4.000,00.

**Lotto 19 (immobile n. 34)** – Piena proprietà di due magazzini della superficie commerciale di mq. 5, ubicati all'interno di uno stabile sito a Modica (RG) in via Modica Giarratana identificati al N.C.E.U. al foglio 171 particella 872 sub 12, piano S1, zona cens. 1, cat. C/2, classe 7, mq. 3 RC € 8,83 e particella 872 sub 13, piano S1, zona cens. 1, cat. C/2, classe 7, mq. 3 RC € 8,83.

**Disponibilità dei beni:** liberi.

**Prezzo base:** € 578,00 (Euro cinquecentosettantotto/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 250,00.

**Lotto 20 (immobile n. 35)** – Piena proprietà di un magazzino della superficie commerciale di mq. 15, ubicato all'interno di uno stabile sito a Modica (RG) in via Modica Giarratana identificato al N.C.E.U. al foglio 171 particella 872 sub 22, piano S2, zona cens. 1, cat. C/2, classe 7, mq. 13 RC € 38,27.

**Disponibilità dei beni:** utilizzato come locale destinato alla riserva idrica da parte dei condomini.

**Prezzo base:** € 1.040,00 (Euro millezeroquaranta/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 250,00.

**Lotto 21 (immobili n. 36 e n. 37)** – Piena proprietà di locale commerciale sito a Modica (RG) in via Modica Sorda n. 99 identificato al N.C.E.U. al foglio 77 particella 904 sub 24, pianto T, zona cens. 1, cat. C/1, classe 7, mq. 177 RC € 4.095,30, con difformità sanabili. E' compresa nella vendita un garage censito al N.C.E.U. al foglio 77 particella 904 sub 10, piano S1, zona cens. 1, cat. C/6 classe 8, mq. 18, RC € 40,90.

**Disponibilità dei beni:** locati con contratto di affitto transitorio della durata di diciotto mesi con decorrenza 01.07.2025 – 31.12.2026, registrato il 21.07.2025 al n. 001463 serie 3T.

**Prezzo base:** € 98.868,00 (Euro novantottomilaottocentosessantotto/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00.

**Lotto 22 (immobile n. 38)** – Piena proprietà di locale commerciale sito a Modica (RG) in via Modica Sorda n. 101 identificato al N.C.E.U. al foglio 77 particella 904 sub 25, pianto T, zona cens. 1, cat. C/1, classe 7, mq. 177 RC € 4.095,30, con difformità sanabili. Si presenta in parte inglobato all'interno del sub 24 (lotto 21).

**Disponibilità dei beni:** locato parzialmente con contratto di affitto transitorio della durata di diciotto mesi con decorrenza 01.07.2025 – 31.12.2026, registrato il 21.07.2025 al n. 001463 serie 3T.

**Prezzo base:** € 69.474,00 (Euro sessantanovemilaquattrocentosettantaquattro/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.300,00.

**Lotto 23 (immobile n. 39)** – Piena proprietà di locale commerciale sito a Modica (RG) in via Modica Sorda n. 101/A identificato al N.C.E.U. al foglio 77 particella 904 sub 26, pianto T, zona cens. 1, cat. C/1, classe 7, mq. 124 RC € 2.869,02, con difformità planimetriche.

**Disponibilità dei beni:** libero da persone ma parzialmente arredato.

**Prezzo base:** € 64.427,00 (Euro sessantaquattromilaquattrocentoventisette/00) oltre Iva nella misura di legge.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.300,00.

La vendita dei beni immobili 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 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<sup>a</sup> comma e 40, 6<sup>a</sup> 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- La natura giudiziaria della vendita esclude che la stessa possa essere impugnata 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 dare luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative vigenti ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica ed ambientale e, in generale, alle normative vigenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del cedente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Il soggetto a favore del quale verrà disposto farsi luogo alla vendita dovrà concludere il relativo atto di acquisto dei beni immobili presso un notaio a scelta dell'acquirente nel successivo termine di **novanta giorni** e versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, contestualmente alla stipula dell'atto di acquisto.

Le spese notarili, le imposte, tasse, IVA, i costi per l'attestato di prestazione energetica, per il certificato di destinazione urbanistica e tutti gli altri oneri derivanti dalla cessione dei beni saranno a carico dell'acquirente, compresi quelli per la cancellazione dei gravami pendenti.

In caso di mancato integrale versamento del saldo prezzo in sede di stipula dell'atto e/o in caso di rifiuto dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto di acquisto, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento del deposito cauzionale da parte della procedura.

#### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte di acquisto devono pervenire entro le **ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza** tramite presentazione di busta cartacea chiusa, da depositarsi presso l'ufficio del Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Antonella Galfo sito in Modica (RG) in Corso Umberto I n. 296; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente.**

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta di acquisto, contenuta all'interno della busta **dovrà riportare:**

1. I dati identificati del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio), in caso di offerta presentata da più soggetti, l'identificazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. 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. 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 90 giorni dall'aggiudicazione);
9. Un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Concordato preventivo n. 8/2019 R.G.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Non sono applicabili gli artt. 571 e 572, terzo comma c.p.c., nella parte in cui prevedono un'offerta al ribasso rispetto al prezzo a base d'asta, e quindi non saranno considerate valide le offerte inferiori al prezzo base.**

#### **SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA**

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al liquidatore.

All'udienza 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 i beni saranno aggiudicati all'unico offerente anche se non comparso;

#### **DEPOSITO DI PIU' 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, il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta; a parità altresì di cauzione prestata, il bene 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, il bene 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 MINIMO 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.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'integrale bando di vendita oltre alle relazioni di stima, agli atti della procedura, i quali sono consultabili sui siti [www.astegiudiziare.it](http://www.astegiudiziare.it), [www.tribunale.ragusa.giustizia.it](http://www.tribunale.ragusa.giustizia.it), [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.corteappellocatania.it](http://www.corteappellocatania.it).

L'annuncio di vendita è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it).

Maggiori informazioni presso il liquidatore giudiziale Dott.ssa Antonella Galfo tel. 0932/946863 – 338/4071361 email: [antonellagalfo@gmail.com](mailto:antonellagalfo@gmail.com).

Ragusa, 16.04.2026

Il liquidatore giudiziale  
Dott.ssa Antonella Galfo