



TRIBUNALE DI RAGUSA

Concordato Preventivo n. 4/2021

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista

La sottoscritta Graziana Baglieri, CF: BGLGZN74A48H163N, Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo n. 04/2023, con decreto di omologa del .

Visti gli artt. 559 - 569 - 591 bis c.p.c., e ai sensi degli artt. 570 ss c.p.c.; 179 ter disp. att. c.p.c. e gli artt. 105 e 107 L. F.

AVVISA

che il giorno 23.07.2026 si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, presso lo studio in Modica, via S. Cuore, 12 cell. 333/6739378 secondo il seguente calendario:

- alle ore 09:00 per il lotto n. 1;
- alle ore 09,30 per il lotto n. 2;
- alle ore 10,00 per il lotto n. 3;
- alle ore 10,30 per il lotto n. 4;
- alle ore 11,00 per il lotto n. 5;
- alle ore 11,30 per il lotto n. 6;
- alle ore 12,00 per il lotto n. 7;

L'intero edificio è stato realizzato in seguito al Nulla Osta rilasciato dal Comune di Modica in data 17 novembre 1967. Successivamente, sono state apportate alcune varianti, tutte regolarmente autorizzate.

Il complesso immobiliare, all'interno del quale si trovano i lotti oggetto di vendita, è situato a Modica, in Contrada Cisterna Salemi, precisamente lungo la Via Modica-Ispica (ex Strada Statale 115), a circa 500 metri dal quartiere noto come "Modica Sorda"

Descrizione dei lotti oggetto di vendita:

LOTTO 1

Locali commerciali situati al primo piano, con accessi indipendenti dal piano terra, identificati al N.C.E.U. al foglio 121, particella 504, subalterni 21 e 9, categoria D/8, per una superficie commerciale di 966,50 mq e rendita catastale pari a € 2.530,64 per il sub 9 e 3240 per il sub 21. Le relative aree di pertinenza sono censite con i subalterni 35 e 41, categoria C/6.

Disponibilità: immobile attualmente occupato in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, opponibile all'aggiudicatario fino alla data dell'aggiudicazione.

Disponibilità del bene: Occupato fino all'aggiudicazione

Prezzo base d'asta: € 863.194,00;

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 5.000,00

LOTTO 2

Locale commerciale ubicato al primo terra con accesso indipendente dal piano terra, in Via Modica-Ispica, identificato al N.C.E.U. al foglio 121, particella 504, subalterno 25, categoria D/8, con una superficie commerciale di 266,45 mq e rendita catastale di € 1.296,00, con la sua area di pertinenza.

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base d'asta: € 223.810,83

Offerta minima: pari al prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 4.000,00

LOTTO 3

Locale commerciale ubicato al primo terra con comodità di piano seminterrato, in Via Modica-Ispica, identificato al N.C.E.U. al foglio 121, particella 504, subalterno 24, categoria D/8, con una superficie commerciale di 210 mq e rendita catastale di € 3.080, con la sua area di pertinenza.

Disponibilità: immobile occupato con contratto di locazione valido fino al 01/12/2027, regolarmente registrato e opponibile agli acquirenti.

Disponibilità del bene: Occupato fino all'aggiudicazione

Prezzo base d'asta: € 178.704,17

Offerta minima: pari al prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 3.000,00

LOTTO 4

Negozi al piano terra, sito in Via Modica-Ispica, identificato al N.C.E.U. al foglio 121, particella 504, subalterno 30, categoria C/1, con una superficie commerciale di 155,80 mq e rendita catastale di € 2.222,31. Le aree di pertinenza sono censite con i subalterni 33 e 37 (categoria C/6).

Disponibilità: Libero

Prezzo base d'asta: € 125.444,17

Offerta minima: pari al prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 2.000,00

LOTTO 5

Negoziò al piano terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 121, particella 504, subalterno 31, categoria C/1, con superficie commerciale di 119,90 mq e rendita catastale di € 1.743,66. Le aree di pertinenza sono censite con i subalterni 34 e 36 (categoria C/6).

Disponibilità: Occupato fino all'aggiudicazione

Prezzo base d'asta: € 91.666,67

Offerta minima: pari al prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 1.500,00

LOTTO 6

Locale adibito ad attività sportive, situato in Via Modica-Ispica snc, al piano terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 121, particella 504, subalterno 44 (ex sub 22), categoria D/6, con una superficie commerciale di 255,30 mq. Annesso locale deposito di circa 71,85 mq lordi. Le aree di pertinenza sono censite con i subalterni 38 e 40 (categoria F/1).

Disponibilità: immobile libero

regolarmente registrato e opponibile agli acquirenti.

Prezzo base d'asta: € 395.833,33

Offerta minima: pari al prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 5.000,00

LOTTO 7

Locale magazzino sito al piano terra in Via Modica-Ispica snc, identificato al N.C.E.U. al foglio 121, particella 504, subalterno 23, categoria C/2, superficie commerciale di 100,70 mq, rendita catastale € 227,76. Area di pertinenza censita col subalterno 43 (categoria C/6).

Disponibilità: immobile libero

Prezzo base d'asta: € 26.735,83

Offerta minima: pari al prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 1.000,00

Informazioni aggiuntive:

I beni oggetto di vendita sono descritti dettagliatamente nella perizia redatta dall'ing. Christian Roccasalva, allegata al fascicolo del concordato, alla quale si rimanda per maggiori informazioni su

consistenza, pesi e oneri.

Condizioni generali e modalità di vendita:

Durante la fase di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

L'udienza per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà davanti al professionista delegato tramite il portale www.astetelematiche.it, secondo le modalità pubblicate sullo stesso.

L'aggiudicatario, se ne ricorrono i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati o, ove non possibile, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino a sue spese.

La vendita avverrà in conformità a quanto disposto dall'art. 107 L.F. ed in particolare secondo le seguenti modalità:

- vendita senza incanto avanti al sottoscritto Liquidatore Giudiziale, secondo le vigenti disposizioni del codice di procedura civile;
 - i beni sopradescritti si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che 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 o difformità, ivi compresi oneri derivanti da necessità di adeguamento alle normative urbanistiche o impiantistiche vigenti. Qualsiasi difetto, vizio 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 del bene;
 - 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 a cura della procedura;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e i costi necessari per il frazionamento e per il relativo adeguamento alla destinazione d'uso;
- pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.corteappellocatania.it e www.tribunaleragusa.it ove sarà possibile reperire tutte le informazioni relative al bene, alla vendita e alla perizia di stima;
- pubblicazione dell'avviso di vendita presso il PVP;
- Chi intende partecipare alla vendita dovrà presentare, **presso lo studio del Liquidatore, sito in Modica nella Via S. Cuore, 12, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente la vendita**, offerta di acquisto in bollo che dovrà contenere a pena di inefficacia:

A) Le complete generalità anagrafiche, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o

numero partita iva, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita munito di valido documento di identità. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso di offerta presentata in nome e per conto del minore, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata copia autentica del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che in caso di gara, avrà facoltà di formulare eventuali offerte.

B) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (dati catastali e l'indirizzo)

C) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

D) L'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta sarà ammissibile se il prezzo offerto è pari al prezzo a base.

Si precisa, tuttavia, che l'offerta inferiore al prezzo base è causa di inammissibilità dell'offerta.

E) Il tempo e modo del pagamento, che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve - circostanza che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta.

F) Copia di valido documento di identità dell'offerente.

G) All'offerta di acquisto dovrà essere allegato, e inserito in busta, **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 4/2021 – Tribunale di Ragusa) per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta. In caso di aggiudicazione all'offerente e di mancato versamento del saldo prezzo, l'assegno sarà incamerato nella procedura.

L'offerente dovrà indicare se ha diritto ad usufruire di eventuali agevolazioni fiscali in merito all'imposta di registro del decreto di trasferimento.

Le offerte di acquisto debitamente documentate dovranno essere presentate, in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del liquidatore ricevente, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Liquidatore Giudiziale, nonché la data fissata per l'esame delle offerte. Tali offerte dovranno essere presentate, con tutta la documentazione sopra richiamata.

La deliberazione sulle offerte avverrà il giorno della vendita, presso lo studio del liquidatore, sito in Modica nella Via S. Cuore n. 12, a norma dell'art 572 c.p.c. e seguenti e si provvederà gli ulteriori

adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c. Si precisa che:

- l'offerta è irrevocabile;
- la deliberazione sull'offerte avverrà anche se l'offerente non è presente.

In caso di unica offerta, se la stessa è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base è motivo di inammissibilità.

Se la valutazione dell'offerta è positiva, il liquidatore trasmetterà immediatamente gli atti al G.D., **In caso di pluralità di offerte**, il liquidatore inviterà gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta.

Se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere fatta nel termine di sessanta (60) secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore ad € 3.000,00. Allorché trascorra un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Se gli offerenti non aderiscono alla gara:

- in caso di offerte a prezzi diversi, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta;
- in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore, in caso di parità di cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine di 30 giorni, indicare il notaio designato per la stipula dell'atto di trasferimento ed entro il termine di 90 giorni, addivenire alla vendita definitiva, pertanto il saldo del prezzo e le spese notarili e le spese per le formalità di registrazione e voltura catastale dovranno essere versati entro 120 giorni dall'aggiudicazione,

L'omesso versamento del saldo prezzo nel termine comporta la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate.

Modica 09.05.2026

Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Graziana Baglieri