TRIBUNALE DI RAGUSA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
Fallimento n. 38/2019 R.G.Fall.

La sottoscritta, **Avv. Valentina Di Rosa**, con studio in Modica nella Via S. Agostino n. 3, nella qualità di curatore della procedura concorsuale in epigrafe;

COMUNICA

che il **giorno 20 gennaio 2027 alle ore 17.00 e ss.,** presso il superiore studio, avrà luogo la **vendita senza incanto** in modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili sotto descritti:

LOTTO UNO: piena proprietà di un appartamento adibito ad ufficio - studio privato e da locali garage/autorimessa in Modica Via Sacro Cuore n. 114. La costruzione si trova in una area residenziale e commerciale della città di Modica nel quartiere Sorda, a ridosso del Polo Commerciale e della principale arteria di transito veicolare della città in direzione Ragusa e Pozzallo. L'appartamento ad uso ufficio-studio è situato al piano primo dell'edificio e risulta completamente rifinito, esso è stato tramezzato in maniera non tradizionale con eleganti pareti mobili da ufficio, è dotato di un ingresso sala d'aspetto di circa 13.00 mq, di due vani ufficio di 12.90 mq e 20.65 mq, una sala riunioni di 11.70 mq, di un ulteriore vano adibito ad archivio di 5.60 mq, un bagno di 9.10 mq e di un corridoio baricentrico rispetto agli ambienti descritti di circa 6.50 mq. L'immobile è censito al NCEU del Comune di Modica al F. 99 p.lla 2157 sub 54 catg. A/10. Come evidenziato dal CTU è presente una discrepanza nelle tramezzature interne tra l'elaborato planimetrico autorizzato e lo stato dei luoghi.

I locali adibiti a cantine autorimesse sono di fatto due box auto al piano sottostrada dell'edificio censiti al NCEU del Comune di Modica al F. 99 p.lla 2157 sub 19 e sub 20, cat. C/6, accessibili da un accesso carraio, di fattura standard con pareti intonacate al rustico, saracinesche basculanti in lamiera zincata e pavimentazione cementizia lisciata a lucido a questi si aggiungono due posti auto a raso esterni all'edificio in prossimità della traversa di ingresso al complesso immobiliare da via Sacro Cuore censiti al NCEU del Comune di Modica al F. 99 p.lla 2157 sub 50 e sub 51 Cat. C/6, disposti a spina di pesce.

Prezzo base: € 180.450,00 (euro centoottantamilaquattrocento cinquanta/00).

In caso di gara, offerta minima in aumento: € 1.000,00 (euro mille/00).

LOTTO DUE: piena proprietà di tre unità abitative in corso di costruzione site in Modica nella Via Nilde Iotti (ex via Vanella 40) identificate tutte catastalmente da un unico sub, ossia il sub 4 del foglio 119, p.lla 1063, del NCEU del Comune di Modica, tali unità sono costituite:

• appartamento al piano terra allo stato rustico che si affaccia sul retro del lotto rispetto alla strada via Nilde Iotti (lato ovest - nord ovest); da progetto sono previsti i seguenti spazi interni: una cucina soggiorno di 29.50 mq, due camere da letto rispettivamente di 10.50 e 15.50 mq, un bagno con disimpegno di 5.50 mq e un bagno – lavanderia sempre con antibagno di circa 9.00 mq;

• due appartamenti al piano primo, al quale da progetto si dovrebbe accedere attraverso una scala interna comune al momento assente (è presente solo il volume del vano scala), ad oggi per gli stessi è possibile individuare la sola consistenza perimetrale attraverso le pareti di tamponamento esterne. Tali unità al momento risultano non tramezzate internamente e hanno una superficie residenziale (così come previsto dall'ultimo progetto autorizzato) di circa 60,00 mq sul lato strada (via Nilde Iotti) in direzione est – sud est (con una grande cucina soggiorno di 41.50 mq una camera da letto di 12.50 mq e un vano bagno con disimpegno di circa 5.00 mq oltre che un' ampia terrazza e un balcone accessibili dal soggiorno) e di circa 75,00 mq sull'affaccio retrostante, sempre lato ovest – nord ovest (anche in questo caso con una grande cucina soggiorno di 36.10 mq, due camere da letto rispettivamente di 11.15 e 14.20 mq, due vani bagno con disimpegno di circa 10.20 mq, una lavanderia adiacente alla cucina di 3.70 mq oltre che due ampi balconi quasi perimetrali a tutta l'unità abitativa);

• vano corpo tecnico al secondo piano, sempre da progetto è prevista la realizzazione di una copertura ad una falda su una preesistente partizione orizzontale a lastrico solare, che comporterebbe la conseguente realizzazione di locali di sgombero, di un vano serbatoi e di locali tecnici, a beneficio del condominio; attualmente la copertura a falda risulta non realizzata e risulta presente solo il predetto vano tecnico.

Prezzo base: € 213.935,00 (euro duecentotredicinovecentotrentacinque00).

In caso di gara, offerta minima in aumento: € 2.000,00 (euro duemila/00).

SPECIFICA

- che il prezzo base del lotto è stato determinato secondo la perizia redatta dall'Ing. Marco Cardani che qui è da intendersi integralmente richiamata e trascritta e dalla quale risultano le notizie relative alla situazione dell'immobile;

- che i beni sopradescritti si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 - 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 del bene;

- che 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. Se occupato dal fallito o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del curatore.
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.catania.it, www.corteappellocatania.it, sui siti internet www.immobiliare.it e www.annunci.repubblica.it e presso il sottoscritto curatore è possibile reperire tutte le informazioni relative al lotto, alla vendita e alla perizia di stima;
- che il presente avviso è pubblicato, altresì, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno eseguite dal curatore presso lo studio legale sito in Modica (RG), nella via S. Agostino n. 3.

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza di vendita potranno essere formulate telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea, le offerte di acquisto.

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della. Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, ovvero, essendo una vendita con modalità sincrona

mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito.
Si da atto e si avvisa che ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, deve presentare, presso lo studio legale sito in Modica nella Via S. Agostino n. 3, una busta chiusa contenente una offerta d'acquisto, in bollo, irrevocabile sino alla data fissata per la vendita e, comunque, per almeno 120 giorni, che dovrà contenere - a pena di inefficacia - l'indicazione dei seguenti dati:
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 a "Fallimento n. 38/2019 – Tribunale di Ragusa", per un importo pari al 10 per cento 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.
Le offerte di acquisto debitamente documentate dovranno essere presentate, in busta chiusa, all’esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall’offerente), il nome del Giudice, il nome del professionista delegato nonché la data fissata per l'esame delle offerte.
In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:
il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.
Nei casi di cui al presente comma, le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.
Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente
L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura - IBAN IT78P 05034 84480 000000002870 -. Tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale " Fallimento n. 38/2019 – Tribunale di Ragusa - 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 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 a " Fallimento n. 38/2019 – Tribunale di Ragusa", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
Tali offerte dovranno essere presentate, con tutta la documentazione sopra richiamata, entro e non oltre le ore 13.00 del 19.01.2027 (giorno precedente la data di vendita).
L'offerta d'acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al 75% del prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura suddetta.
Il Professionista Delegato aprirà le buste telematiche e cartacee 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 il giorno 20.01.2026 alle ore 17,30 e ss., presso lo studio del Curatore, sito in Modica, via S. Agostino n. 3, ammettendo la presenza di coloro che si dichiareranno offerenti per i beni cui si riferisce l'offerta in esame, i quali dovranno essere muniti di valido documento di identità.
Il Curatore provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.
In caso di unica offerta, se la stessa è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, il lotto sarà aggiudicato all'unico offerente.
Si precisa che qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il lotto sarà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.
In caso di pluralità di offerte, si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEGLI OFFERENTI 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 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.
L'aggiudicatario dovrà depositare, sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario), 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. 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.
Oltre alla possibilità di contattare il curatore (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), 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;
- email all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudizierie Inlinea);
- email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).
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.
Il Curatore provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice; a questo riguardo si precisa che gli importi occorrenti saranno a carico dell'aggiudicatario.
Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice saranno effettuate dal professionista delegato presso il suddetto studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista delegato.
La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile e per tutto quanto qui non previsto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.
Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il curatore (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale delle vendite pubbliche), negli orari di apertura dello Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica 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.

Il Curatore

Avv. Valentina Di Rosa

VALENTINA DI ROSA
12/11/2026 17:39:09 UTC+0100

CONTATTI: Curatore Avv. Valentina Di Rosa
Via S. Agostino n. 3 - 97015 Modica (RG)
tel. 0932 754422 - fax 0932 754635
e-mail: valentinadirosa@virgilio.it
dal lunedì al venerdì dalle 17.00 alle 20.00