

**Tribunale di Ragusa**  
**Fallimento: RG n. 1/2010**

**Giudice Delegato: Dott. Giovanni Giampiccolo**  
**Curatore: Dott. Giuseppe Buscema**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA  
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Il curatore, Dott. Giuseppe Buscema, avvalendosi di Aste Giudiziarie In linea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l.f. per l'organizzazione e la gestione della vendita dei beni immobili di seguito indicati,

**Premesso che**

- il Tribunale di Modica con sentenza del 22/02/2010 ha dichiarato il fallimento n. 1/2010 r.g.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

**AVVISA**

che il giorno 14/01/2026 alle ore 12.00 procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni generali di partecipazione pubblicate sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi 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. 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, 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.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO n 1)**

**Nel Comune di Modica (RG)****Per la piena ed intera proprietà**

Appartamento posto al secondo piano di Via Risorgimento n. 231/A, facente parte di maggiore fabbricato risalente agli anni 90, che si sviluppa su più livelli fuori terra, collocato in una zona completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione commerciale e residenziale, che conferiscono all'immobile un eccellente livello di commerciabilità.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, wc/lavanderia, ripostiglio, bagno e due camere da letto matrimoniali, oltre ad un balcone/terrazzo che si sviluppa lungo tre lati dell'appartamento.

Il compendio oggetto della\_procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa- Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica:

- Foglio 101, particella 156, sub.24 , zona censuaria 1, categoria A/2 classe 3 , consistenza 5,5 vani ,superficie catastale 132 mq, rendita € 497,09.

Confini non presenti in perizia

**Disponibilità del bene:** libero

**Situazione urbanistica e catastale:**

Titoli abilitativi:

-C.E. n. 54 del 13/03/1989, n. 84 del 21/03/1990, n. 75 del 13/02/1991, n. 76 del 19/03/1993 e n. 47 del 22/02/1995.

In data 21/04/2000 è stata rilasciata dal Comune di Modica la relativa Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità.

L'area in esame oggi ricade all'interno della zona B1 del vigente P.R.G. del Comune di Modica - Aggiornamento (Adeguamento al Decreto di Approvazione DDG n. 214/2017 del 22/12/2017). Gli interventi in tale area sono disciplinate dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di cui sopra.

In riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15-16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii. approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, l'area non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico.

La planimetria catastale dell' appartamento, depositata all'Agenzia del Territorio di Ragusa, non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Di tali difformità ne è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo unitario.

Non viene data menzione in perizia della presenza delle certificazioni degli impianti tecnologici, mentre non è presente l'APE.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 97.600,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

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

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:**

vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

**LOTTO n 2)**



**Nel Comune di Modica (RG)**



**Per la quota di 1/12 della piena ed intera proprietà**

Appartamento posto al secondo piano di Via Risorgimento n. 231/A, facente parte di maggiore fabbricato risalente agli anni 90, che si sviluppa su più livelli fuori terra, collocato in una zona completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione commerciale e residenziale, che conferiscono all'immobile un eccellente livello di commerciabilità.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, dispensa, un wc, ripostiglio, bagno e tre camere da letto di cui una matrimoniale, oltre a due balconi che si sviluppa lungo due lati dell'immobile.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa- Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica:

- Foglio 101, particella 156, sub.25 , zona censuaria 1, categoria A/2 classe 3 , consistenza 7,5 vani ,superficie catastale 149 mq, rendita € 677,85.

Confini non presenti in perizia



**Disponibilità del bene:** occupato dai comproprietari



## Situazione urbanistica e catastale:

Titoli abilitativi:

-C.E. n. 54 del 13/03/1989, n. 84 del 21/03/1990, n. 75 del 13/02/1991, n. 76 del 19/03/1993 e n. 47 del 22/02/1995.

In data 21/04/2000 è stata rilasciata dal Comune di Modica la relativa Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità.

L'area in esame oggi ricade all'interno della zona B1 del vigente P.R.G. del Comune di Modica – Aggiornamento (Adeguamento al Decreto di Approvazione DDG n. 214/2017 del 22/12/2017). Gli interventi in tale area sono disciplinate dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di cui sopra.

In riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15-16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii. approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, l'area non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata all'Agenzia del Territorio di Ragusa, non risulta conformi allo stato dei luoghi.

Di tali difformità ne è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo unitario.

Non viene data menzione in perizia della presenza delle certificazioni degli impianti tecnologici, mentre non è presente l'APE.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 3.000,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

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

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:**

vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

**LOTTO n 3)**

**Nel Comune di Modica (RG)**

**Per la quota di 13/24 della piena ed intera proprietà**

N. 2 Garage posti al primo piano sottostrada di Via Risorgimento n. 231/A, facente parte di maggiore fabbricato risalente agli anni 90, che si sviluppa su più livelli fuori terra, collocato in

una zona completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione residenziale, che conferiscono all'immobile un eccellente livello di commerciabilità. L'altezza interna utile è di circa 3,05 m e godono di due piccoli wc.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa- Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica:

- Foglio 101, particella 156, sub.91, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 8 , consistenza 29 mq. , superficie catastale 37 mq, rendita € 65,90.

Confini non presenti in perizia

**Disponibilità del bene:** occupato dai comproprietari

#### Situazione urbanistica e catastale:

Titoli abilitativi:

-C.E. n. 54 del 13/03/1989, n. 84 del 21/03/1990, n. 75 del 13/02/1991, n. 76 del 19/03/1993 e n. 47 del 22/02/1995.

In data 21/04/2000 è stata rilasciata dal Comune di Modica la relativa Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità.

L'area in esame oggi ricade all'interno della zona B1 del vigente P.R.G. del Comune di Modica – Aggiornamento (Adeguamento al Decreto di Approvazione DDG n. 214/2017 del 22/12/2017). Gli interventi in tale area sono disciplinate dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di cui sopra.

In riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15-16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii. approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, l'area non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico.

Lo stato dei luoghi dei vani garage non è conforme agli elaborati grafici in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica

Di tali difformità ne è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo unitario.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 5.000,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

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

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

#### LOTTO n 4)

Nel Comune di Modica (RG)

Per la piena ed intera proprietà



Abitazione di tipo rurale. posto al piano terra di Via Galfo n. 36, nel centro storico di Modica, nella parte alta di Corso Umberto., collocata pertanto in una zona ampiamente urbanizzata e provvista dei servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione residenziale, che conferiscono all'immobile un eccellente livello di commerciabilità.

L'immobile , di vecchia fattura, è composto da due vani a piano terra: dall'ingresso si accede al primo vano avente una superficie netta di circa 18 mq che risulta delimitato superiormente da un solaio costituito da putrelle in acciaio e tavelloni; attraverso il predetto vano è possibile accedere al secondo vano avente una superficie netta di circa 6,50 mq. che gode della comodità di un piccolo soppalco in legno. Entrambi i vani sono delimitati superiormente da una copertura in legno a falda con sovrastanti "coppi" in argilla.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa- Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica:

- Foglio 229, particella 1591, sub.1 , zona censuaria 1, categoria A/6 classe 3 , consistenza 2 vani , rendita € 51,65.

Confini non presenti in perizia



**Disponibilità del bene:** libero

#### Situazione urbanistica e catastale:

Titoli abilitativi:

L'unità immobiliare risulta essere stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967,

Non sono stati rinvenuti fascicoli tecnici.

L'area in esame oggi ricade all'interno della zona A4 del vigente P.R.G. del Comune di Modica – Aggiornamento (Adeguamento al Decreto di Approvazione DDG n. 214/2017 del 22/12/2017). Gli interventi in tale area sono disciplinate dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di cui sopra.

Gli immobili, in riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15-16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii. approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, risultano sottoposti a vincolo paesaggistico con livello di tutela 1.

La planimetria catastale di questo immobile , depositata all'Agenzia del Territorio di Ragusa, non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto a questa unità immobiliare risulta abbinata una planimetria catastale riferita ad altro immobile.

Di tale difformità ne è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo unitario.

Non viene data menzione in perizia della presenza delle certificazioni degli impianti tecnologici, mentre non è presente l'APE.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 16.500,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

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

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:**

vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

**LOTTO n 5)**

**Nel Comune di Modica (RG)**

**Per la piena ed intera proprietà**

Abitazione di tipo rurale. posto al piano terra di Via Galfo n. 38, nel centro storico di Modica, nella parte alta di Corso Umberto., collocata pertanto in una zona ampiamente urbanizzata e provvista dei servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione residenziale, che conferiscono all'immobile un eccellente livello di commerciabilità.

L'immobile , di vecchia fattura, è composto da due vani a piano terra di cui il primo avente una superficie netta di circa 15,50 mq ed il secondo avente una superficie netta di circa 14 mq; quest'ultimo gode della comodità di un piccolo soppalco in legno.

La costruzione è delimitata superiormente in parte da una copertura a falda in legno con sovrastanti "coppi" in argilla ed in parte da una copertura a falda costituita da pannelli in policarbonato a seguito di un crollo improvviso di una parte del tetto che il curatore ha provveduto a mettere in sicurezza con il posizionamento dei suddetti pannelli.

Il compendio oggetto della\_procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa- Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica:

- Foglio 229, particella 1591, sub.2 , zona censuaria 1, categoria A/6 classe 2 , consistenza 2,5 vani, rendita € 55,52.

Confini non presenti in perizia

**Disponibilità del bene:** Libero

**Situazione urbanistica e catastale:**

**Titoli abilitativi:**

L'unità immobiliare risulta essere stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967,  
Non sono stati rinvenuti fascicoli tecnici.

L'area in esame oggi ricade all'interno della zona A4 del vigente P.R.G. del Comune di Modica - Aggiornamento (Adeguamento al Decreto di Approvazione DDG n. 214/2017 del 22/12/2017). Gli interventi in tale area sono disciplinate dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di cui sopra.

Gli immobili, in riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15-16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii. approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016, risultano sottoposti a vincolo paesaggistico con livello di tutela 1.

La planimetria catastale di questo immobile , depositata all'Agenzia del Territorio di Ragusa, non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto non risulta abbinata alcuna planimetria catastale.

Di tale difformità ne è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo unitario.

Non viene data menzione in perizia della presenza delle certificazioni degli impianti tecnologici, mentre non è presente l'APE.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 15.000,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

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

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:**

vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

  
**LOTTO n 6)**

  
**Nel Comune di Modica (RG)**

**Per la quota di 1/12 della piena ed intera proprietà**

Terreno ubicato in località Marina di Modica lungo il corso Mediterraneo. Trattasi di uno stacco di terreno raggiungibile percorrendo la S.P. 66 Pozzallo-Sampieri ed imboccando il corso Mediterraneo.

Il terreno presenta una pendenza degradante da nord/ovest verso sud/est e risulta delimitato da una recinzione lungo i confini. Nel terreno attualmente risultano posizionati: un gazebo in ferro, un pergolato in acciaio e una casetta in legno per attrezzi.

Nella parte nord, una porzione di terreno risulta pavimentata e lungo il confine a nord-ovest risulta collocata una scala in muratura che consente l'accesso ad un'abitazione di proprietà di uno dei comproprietari del terreno.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ragusa- Catasto dei Terreni del Comune di Modica:

Foglio 221, particella 24, qualità vigneto, classe 3, superficie 406 mq, R.D. euro 2,31, R.A. euro 1,26

#### Confini:

Il terreno è ubicato all'interno del centro abitato di Marina di Modica e confina, lungo un lato, con il corso Mediterraneo da cui avviene l'accesso attraverso un cancello scorrevole; gli altri tre lati confinano con proprietà di terzi.

**Disponibilità del bene:** occupato dai comproprietari

#### Situazione urbanistica e catastale:

l'area in esame ricade all'interno della zona E3 (exB3) del vigente P.R.G. del Comune di Modica – Aggiornamento (Adeguamento al Decreto di Approvazione DDG n. 214/2017 del 22/12/2017).

Gli interventi in tale aerea sono disciplinate dall'art. 54bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di cui sopra.

Il terreno in esame, inoltre, risulta vincolato (vincolo di tutela 1) in riferimento al Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa redatto ai sensi dell'art.143 del D.Lgs. 22.01.2004, n.42 e ss.mm.ii., approvato con D.A. n.1346 del 5 aprile 2016.

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 675,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

**Rilancio minimo di gara: € 500,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:**

vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

**LOTTO n 7)**

**Nel Comune di Stazzema (LU)**

**Per la piena ed intera proprietà**

Terreni catastalmente boschivi e agricoli ubicati nella frazione di Levigliani, antico borgo montano nel Comune di Stazzema, posti sotto la cresta del Monte Corghia, nel cuore delle Alpi Apuane, ed a circa 500 metri dal paese.

Di forma irregolare con giacitura in pendio, vi si può accedere dal stradello Zeppolino che si presenta all'inizio pavimentato ed in lieve salita per poi però trasformarsi in sentiero irtto che sale nel bosco.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto.

A corredo dei terreni piccolo fabbricato rurale, accatastato alla sezione terreni, totalmente diruto, privo di tetto e muri parzialmente franati, posizionato su uno spuntone di roccia.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Lucca - Catasto dei Terreni del Comune di Stazzema:

- Foglio 20, particella 177, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 300 mq, R.D. euro 0,09, R.A. euro 0,05
- Foglio 20, particella 257, qualità seminativo, classe 2, superficie 840 mq, R.D. euro 1,30, R.A. euro 1,95
- Foglio 20, particella 258, qualità Cast. Frutto, classe 3, superficie 710 mq, R.D. euro 0,66, R.A. euro 0,22
- Foglio 20, particella 261, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.300 mq, R.D. euro 2,01, R.A. euro 3,02
- Foglio 20, particella 262, qualità Cast. Frutto, classe 3, superficie 830 mq, R.D. euro 0,77, R.A. euro 0,26
- Foglio 20, particella 263, fabbricato rurale, superficie 39 mq.

**Confini:**

Il terreno è ubicato all'interno del centro abitato di Marina di Modica e confina, lungo un lato, con il corso Mediterraneo da cui avviene l'accesso attraverso un cancello scorrevole; gli altri tre lati confinano con proprietà di terzi.

**Disponibilità del bene:** libero

**Situazione urbanistica e catastale:**

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 10/03/2021, ricade in Aree Boscate.

Il Comune di Stazzema, per le particelle in esame, visto il Regolamento Urbanistico con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio, approvato con Deliberazione C.C. n.32 del 12.07.2010 e pubblicato sul BURT n. 37 del 15/09/2010, definisce l'area dove ricadono le particelle sopra riportate in zona all'esterno del perimetro del Centro Abitato, in Territorio Rurale.

L'art.11 delle NTA dell'RU disciplina gli interventi possibili sui manufatti in Territorio Rurale: interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, compresi gli ampliamenti ove consentito.

Sulle particelle insistono i vincoli:

- "Parco Naturale Regionale Alpi Apuane", L.R. 65/1997; "Territorio coperto da Foreste e bosco", art.142 DL 42/2004 lettera G e Art.37 LR 39/2000;
- "Idrogeologico" R.D. 3267/1933

Laddove emerge l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 16.620,00**

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

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

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:**

vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

**Visite:** Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, il curatore invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

## **2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nelle condizioni generali di partecipazione, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica.**

### **L'offerta potrà essere effettuata:**

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

#### **a. Condizioni di ammissibilità formale.**

##### **L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, 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, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

##### **All'offerta dovranno essere allegati:**

- 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) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

### b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie In linea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "RG N. 1/2010 lotto n. \_\_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accrédito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

### c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 14/01/2026 al 21/01/2026, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).**

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari

esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### d. Termini di pagamento del prezzo

**Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 90 giorni dall'aggiudicazione.**

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie In linea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico "RG N. 1/2010 lotto n. \_\_ saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta".

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec: [vendite@pec.astetelematiche.it](mailto:vendite@pec.astetelematiche.it), le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie In linea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrono gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della

vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

#### e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per l'attestato di prestazione energetica (APE) e le spese condominiali ordinarie relative all'anno in corso e a quello precedente ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Sono a carico della procedura le spese relative alla cancellazione dei gravami.

#### PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omesso il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla relazione peritale.

#### VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie In linea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it).

#### La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno 01/12/2025