

PROCEDURA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
“AURORA 5 Soc. Coop. di Abitazione In Liquidazione”
DECRETO ASSESSORIALE N. 1972/10S DEL 11/09/2017
ASSESSORATO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
DIPARTIMENTO REGIONALE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
COMMISSARIO LIQUIDATORE Rag. CASCONE GIOVANNI

II AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Giovanni Cascone, Commissario Liquidatore, nella procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa in epigrafe,

PREMESSO

- che, nell'ambito dell'attività di liquidazione del patrimonio della Società Cooperativa di Abitazione Aurora 5, si intende procedere alla cessione dell'immobile, interamente di proprietà della cooperativa;
- che in data 12/09/2025 è stato regolarmente effettuato un primo tentativo di vendita, il cui esito è stato l'aggiudicazione all'unico offerente che ha partecipato;
- che la suddetta vendita è stata ritenuta non valida, e conseguentemente l'aggiudicazione annullata, dall' Assessorato delle Attività Produttive della Regione Sicilia con provvedimento Prot. n. 35320 del 14/10/2025, a seguito di un'anomalia rilevata nella perizia estimativa prodotta dal tecnico;
- che la nuova valorizzazione del lotto è stata effettuata sulla base di un'ulteriore perizia tecnica giurata, datata 22/01/2026 a firma dell'Ing. Giorgio Battaglia;
- che la suddetta perizia di stima è pubblicata, insieme al presente avviso di vendita, sul sito web www.astegiudiziarie.it e sui portali immobiliari privati correlati, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
- che tutte le attività di liquidazione saranno effettuate ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c., ad eccezione dell'inserimento dell'avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche” (art. 490, co.1);
- che la vendita del bene avverrà senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni, sicché l'alienazione delle stesse avverrà nello stato di fatto in cui i beni immobili si trovano all'atto del trasferimento. In nessun caso – di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro – il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il

rimborso delle spese. A tal fine gli interessati avranno la possibilità di visionare i beni prima della formulazione dell'offerta; in tal caso saranno tenuti ad inviare la richiesta via email al Commissario Liquidatore che provvederà a fissare un appuntamento finalizzato alla visione;

- che la stipula dell'atto di vendita, a spese dell'aggiudicatario, dovrà avvenire nel termine di 15 giorni dal versamento del saldo prezzo;
- che qualora sul lotto dovessero gravare ipoteche o altre formalità, la richiesta di cancellazione avverrà successivamente alla stipula dell'atto, a cura del Commissario Liquidatore ai sensi dell'art. 5 della Legge 400/197, con spese a carico dell'acquirente.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

AVVISA

che il giorno **27/03/2026 alle ore 11:30**, presso lo studio professionale della dott.ssa Monica Diquattro, sito a Ragusa in Via Archimede n. 17, si procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** del lotto appreso alla procedura, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, si procederà **all'apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

La procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa ha ad oggetto la vendita del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà su terreno edificabile sito in zona Modica Sorda (RG), Via Vanella Papa snc, censito al NCEU al Foglio n. 101, particelle n.1019, n.1020 e n.1029 rispettivamente per una superficie di 2.690 mq, 1.178 mq e 374 mq, per un totale di 4.242 mq.

Dal punto di vista urbanistico tale superficie risulta inserita in zona CP ovvero "Lottizzazioni e programmi costruttivi in corso" normata ai sensi dell'art. 41 delle Norme tecniche di attuazione della variante al piano regolatore generale vigente. Il terreno di cui sopra risulta inserito in una lottizzazione che prevede l'insediamento anche di altre cooperative denominata "Comparto nr. 7". La lottizzazione risulta approvata con Decreto Assessoriale del 24.07.2002 e il programma costruttivo risulta convenzionato con il Comune di Modica in data 06.03.2008. Tale convenzione prevede l'indice massimo di densità territoriale per gli alloggi a schiera di 1.15 mc/mq, il volume totale convenzionato è pari a mc 6.536,16 per un numero di abitanti insediati previsti di 83.

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base: € 498.205,04 (Euro quattrocentonovantottomiladuecentocinque/04)

Offerta minima: € 373.654,00 (Euro trecentosettantatre milaseicentocinquantaquattro/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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

CONTENUTO DELL' AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al commissario liquidatore, che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it** collegandosi dallo studio professionale in cui si terrà la vendita, secondo le informazioni rese pubbliche dal commissario con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita del cespite è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- l'immobile è posto 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 alle 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° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per il lotto unico il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato;

- il regime fiscale applicabile per i terreni edificabili, prevede che la vendita sia assoggettata a:

- Iva al 22%;
- Imposta di registro fissa nella misura di € 200,00;
- Imposta ipotecaria e imposta catastale nella misura fissa di € 200,00 per ciascuna tipologia;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, qualora esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura del commissario liquidatore, con spese a carico dell'aggiudicatario; ogni costo e onere relativo alla cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli, così come tutte le spese e gli oneri connessi al trasferimento immobiliare, inclusi i costi notarili, saranno integralmente posti a carico dell'aggiudicatario;

- il commissario liquidatore è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla cooperativa posta in Liquidazione, al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;

- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita dovranno essere effettuate dal commissario liquidatore ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso commissario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

Entro le **ore 13.00 del 26/03/2026**, giorno precedente a quello fissato per l'udienza, gli offerenti dovranno formulare e depositare telematicamente, o anche tramite presentazione della busta cartacea, le offerte di acquisto in regola con il bollo presso lo studio professionale della dott.ssa Monica Diquattro in Ragusa, Via Archimede n. 17.

TRASMISSIONE DELL' OFFERTA TELEMATICA

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

- l'offerta deve essere presentata accedendo alla propria area riservata, previa registrazione al portale www.astetelematiche.it, scegliendo l'asta di interesse e selezionando il pulsante "Partecipa";
- tale selezione permette l'inserimento dei dati dell'offerente e del documento di identità, nonché dei dati di partecipazione e dell'eventuale documentazione necessaria, secondo le modalità ed entro la scadenza precisate nel presente avviso.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L' OFFERTA

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

CONTENUTO DELL' OFFERTA

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare:**

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 commissario liquidatore, 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 presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero 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 alla "Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa n.1972/10S del 11/09/2017", 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; in caso di aggiudicazione all'offerente e di mancato versamento del saldo prezzo, tale assegno sarà incamerato dalla procedura;

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.

ALL' OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es. se l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), 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) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

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 cooperativa oggetto della Liquidazione (IBAN: IT62D0503617002CC0021049371), tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa n. 1972/10S del 11/09/2017 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 commissario liquidatore 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 per procedere altresì all'assolvimento dell'imposta di bollo, dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), potrà acquistare una marca da bollo ed allegare all'offerta la scansione della stessa marca annullata.

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa n.1972/10S del 11/09/2017”, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL' UDIENZA DI VENDITA

All'udienza fissata per il giorno **27/03/2026** ore 11:30, saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale 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.

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA ED ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE

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 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.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della cooperativa il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato entro il termine perentorio (ASSOLUTAMENTE

NON PROROGABILE) di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); nello stesso termine dovrà essere consegnata al commissario 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 commissario liquidatore. A carico dell'aggiudicatario saranno anche le spese di stipula dell'atto di vendita e parimenti si precisa che, qualora sul lotto dovessero gravare ipoteche o altre formalità, le ulteriori spese per la cancellazione di eventuali gravami saranno a carico dell'acquirente.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il Commissario Liquidatore, il **Rag. Giovanni Cascone**, cell. **335.6543985**, email: gicasco@gmail.com, disponibile anche per le visite degli immobili da parte dei potenziali acquirenti (N.B. le visite dell'immobile devono essere prenotate tramite portale di Aste Giudiziarie), 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:

- tramite l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00, al numero Aste Giudiziarie 0586.20141.
- email all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudiziarielinea)

Ragusa, lì 03/02/2026

Il Commissario Liquidatore

Rag. Giovanni Cascone