

TRIBUNALE DI RAGUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 346/2016 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Il sottoscritto avv. Giorgio Antoci, C.F. NTCGRG73S20H163P, con studio in Ragusa, via Giuseppe Di Vittorio n. 24/4, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa in data 21.01.2021, nel procedimento esecutivo n. 346/2016 R.G.E., vista la successiva ordinanza del 24.07.2021, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

- che il giorno **11 giugno 2024, agli orari specificati per ciascuno dei lotti in vendita** (lotti 1-7-9-11) presso il proprio studio in Ragusa, via Giuseppe Di Vittorio n. 24/4, svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015, n. 32. In particolare procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti nelle consulenze estimative a firma dell'Ing. Giuseppe Martorina, in atti:

LOTTO 1 :

diritto di proprietà su:

- Fabbricato artigianale con annesso corpo uffici, piano terra e primo, sito in 97015 Modica (RG), S.P. 43 al Km 6,00, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 151 P.IIIA 530 sub 1, zona cens. 1, categoria D/8, rendita € 12.849,45, per la quota di 1/1;
- Fabbricato artigianale, piano terra, sito in 97015 Modica (RG), S.P. 43 al Km 6,00, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 151 P.IIIA 530 sub 2, zona cens. 1, categoria D/7, rendita € 6.501,00, per la quota di 1/1;
- Terreno agricolo, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di Ha 1.73.25, distinto al Catasto Terreni al Foglio 151, p.IIIA 375 (qualità seminativo, classe 4, superficie are 45.00), Foglio 151, p.IIIA 532 (qualità seminativo, classe 4, superficie are 25.25), Foglio 151, p.IIIA 647 (qualità seminativo, classe 4, superficie Ha 1.03.00), per la quota di 1/1;
- Terreno agricolo ("vanella comune", presente in mappa ma non tracciata in loco), sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 8.45, distinto al Catasto Terreni al Foglio 151, p.IIIA 462, qualità seminativo, classe 4, per la quota di 1/2.

Situazione urbanistica e catastale: per ciò che concerne la conformità alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, ci si riporta a quanto dettagliatamente specificato in seno alla relazione peritale. In particolare, si sottolinea che è stata riscontrata dal perito estimatore una difformità relativa alla superficie coperta della tettoia di collegamento fra i due capannoni, nonché verificata la mancata

realizzazione di una scala di emergenza (vedasi paragrafo G della consulenza estimativa). Per la regolarizzazione di tali difformità edilizie è stata stimata una spesa di circa € 17.700,00, già decurtata dal prezzo base.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, VI comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Destinazione urbanistica:

Gli immobili ed i terreni attigui ricadono nella zona territoriale omogenea “Zona E1 – Agricola Normale” della Variante Generale del P.R.G. di Modica, adottata con Delibera del Commissario ad acta n. 16 del 08/04/2013, e successivamente approvata con adeguamenti, con D.D.G. n.214/2017 del Dipartimento Regionale Urbanistica – ARTA Sicilia del 22/12/2017.

L'attività urbanistica di tale Z.T.O. è regolamentata dall'Art. 53 delle N.T.A. allegate al PRG. Si precisa

altresì che la superficie delle particelle 375, 532, 647 e 462, è stata computata nell'edificazione dei fabbricati ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, e pertanto restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Le indicazioni ivi riportate non consentono ulteriori impegni volumetrici rispetto a quanto già realizzato.

Relativamente al **Piano Paesaggistico** degli ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella Provincia di Ragusa, adottato con Decreto Assessoriale n.1767 del 10/08/2010, ed approvato con Decreto Assessoriale n.1346 del 05/04/2016 e modificato con Decreto Assessoriale n°063/GAB del 12/06/2019, l'area ricade nel Paesaggio Locale 10 “Scicli”. Nello specifico, il terreno presenta i seguenti regimi Normativi, e precisamente:

- **contesto 10f:** Paesaggio agrario a campi chiusi dell'altopiano orientale. Aree di interesse archeologico comprese. (Livello di tutela 2).

Tali aree risultano vincolate, ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, per l'art. 134 c).

In queste aree non è consentito:

- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;
- realizzare nuove serre;

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente “Archeologia”.

Disponibilità dei beni: liberi / da liberare ad avvenuta aggiudicazione.

Oneri condominiali: nessuno.



Data e ora della vendita: 11.06.2024, h 9 e 30.

Prezzo base LOTTO 1:

€ 1.219.746,10 (Euro unmilione duecentodiciannovemilasettecentoquarantasei/10).

Offerta minima: € 914.809,58 (Euro novecentoquattordicimilaottocentonove/58) pari al 75% del prezzo base.

Caucione: 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00.

Termine per la presentazione delle offerte: ore 13:00 del 10 giugno 2024.

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

IBAN PROCEDURA (IN CASO DI OFFERTA' TELEMATICA): IT 77Y 03268 17000 052185113400

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/72, trattandosi di beni strumentali, al prezzo di aggiudicazione verrà applicata l'IVA qualora l'esecutato, titolare di partita iva, opti, come da suo diritto, per l'assoggettamento dell'operazione di vendita all'imponibilità Iva.

LOTTO 7:

diritto di proprietà su:

- Villa allo stato grezzo, piano terra, primo, secondo ed accessori al piano seminterrato, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla s.n., distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 145, p.lla 612 sub 1 e p.lla 612 sub 2, categoria “in corso di costruzione”, per la quota di 1/1;

- Terreno agricolo di pertinenza, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 48.50, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 168 (qualità seminativo, classe 1, superficie di are 17.00), Foglio A/145, p.lla 228 (qualità seminativo arboreo, classe 2, della superficie di are 06.80), Foglio A/145, p.lla 624 (qualità seminativo, classe 5, della superficie di are 0.90), Foglio A/145, p.lla 70 (porz. AA qualità seminativo, classe 1, superficie di are 06.23 – porz. AB qualità uliveto, classe 1, superficie di are 17.57), per la quota di 1/1;



- Terreno agricolo, costituente stradella di accesso al fabbricato, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 13.45, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 613 (qualità seminativo, classe 5, superficie di are 0.25), p.lla 623 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie di are 1.80), p.lla 625 (qualità seminativo, classe 5, superficie di are 1.50), p.lla 627 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie di are 1.90), p.lla 629 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie di are 8.00), per la quota di 1/3;
- Terreno agricolo sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 8.85, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 188 (qualità uliveto, classe 1), per la quota di 1/4;
- Terreno agricolo, sul quale insiste un pozzo, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 67.70, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 20 (qualità seminativo, classe 1), per la quota di 1/4;
- Terreno agricolo, sul quale insiste una cisterna idrica, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 18.45, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 628 (qualità seminativo arboreo, classe 3), per la quota di 1/4.

Con riferimento ai beni di cui al presente lotto, risultano trascritte servitù attive e passive dettagliatamente elencate al punto D.1.4. Della consulenza estimativa in atti.

Situazione urbanistica e catastale: per ciò che concerne la conformità alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, ci si riporta a quanto dettagliatamente specificato in seno alla relazione peritale. In particolare, si sottolinea che sono state riscontrate dal perito estimatore delle difformità oggettive e soggettive di carattere edilizio e catastale, per la regolarizzazione delle quali è stata stimata una spesa di circa € 29.000,00, già decurtata dal prezzo base. (vedasi paragrafo G della consulenza estimativa). Tuttavia, nella consulenza estimativa viene sottolineato che **“la complessità riscontrata per la regolarizzazione dell’immobile, porta ad una soluzione cristallizzata al momento della stesura della presente relazione; successive variazioni normative potrebbero portare a circostanze più o meno vincolanti/favorevoli da valutare preventivamente alla vendita”**.

In ogni caso, l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, V comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, VI comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario.

Destinazione urbanistica:

Gli immobili ed i terreni attigui ricadono nella zona territoriale omogenea **“Zona E1 – Agricola Normale”**

della Variante Generale del P.R.G. di Modica, adottata con Delibera del Commissario ad acta n. 16 del 08/04/2013, e successivamente approvata con adeguamenti, con D.D.G. n.214/2017 del Dipartimento Regionale Urbanistica – ARTA Sicilia del 22/12/2017.

L'attività urbanistica di tale Z.T.O. è regolamentata dall'Art. 53 delle N.T.A. allegate al PRG.

Le indicazioni ivi riportate non consentono ulteriori impegni volumetrici rispetto a quanto già realizzato. I beni ricadono in zona sottoposta a vincolo minerario dalla Società SIAM s.r.l. Acque Minerali di Modica.

Relativamente al Piano Paesaggistico degli ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella Provincia di Ragusa, adottato con Decreto Assessoriale n.1767 del 10/08/2010, approvato con Decreto Assessoriale n.1346 del 05/04/2016 e modificato con Decreto Assessoriale n°063/GAB del 12/06/2019, l'area ricade nel Paesaggio Locale 10 "Scicli". Nello specifico, il terreno presenta i seguenti regimi Normativi, e precisamente:

– **contesto 10a:** Centro Urbano di Scicli (Livello di tutela 1).

Tali aree risultano vincolate, ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, per l'art. 134 c).

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio, mirati al recupero del significato e del ruolo della città storica e del rapporto con i costoni rocciosi con le caratteristiche abitazioni in grotta;

- mantenimento dei margini della città. E' da salvaguardare la forma urbana e il rapporto consolidatosi nel tempo tra città e pendici rocciose e paesaggio, nonché le relazioni morfologiche e ambientali del paesaggio urbano e del rilievo. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione esterni al perimetro attuale della città storica, in contiguità con questo. Non sono consentite sopraelevazioni dell'edificato esistente che alterino la percezione d'insieme.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

Disponibilità dei beni: liberi.

Oneri condominiali: nessuno.

Data e ora della vendita: 11.06.2024, h 10:30.

Prezzo base LOTTO 7 : € 133.365,23 (Euro centotrentatremilatrecentosessantacinque/23).

Offerta minima: € 100.023,92 (Euro centomilaventitre/92) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00.

Termine per la presentazione delle offerte: ore 13:00 del 10 giugno 2024.

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



LOTTO 9:

diritto di proprietà su:

- Villa in corso di rifinitura, piano terra, primo, secondo ed accessori al piano interrato, sito in 97015 Modica (RG), via Variante Zappulla s.n., distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 145, p.lla 609 sub 1 e p.lla 609 sub 2, categoria "in corso di costruzione", per la quota di 1/1;
- Terreno agricolo di pertinenza, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 39.15, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 620 (qualità seminativo, classe 1, superficie di are 28.80) e p.lla 622 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie di are 10.35), per la quota di 1/1;
- Terreno agricolo, costituente stradella di accesso al fabbricato, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 13.45, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 613 (qualità seminativo, classe 5, superficie di are 0.25), p.lla 623 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie di are 1.80), p.lla 625 (qualità seminativo, classe 5, superficie di are 1.50), p.lla 627 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie di are 1.90), p.lla 629 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie di are 8.00), per la quota di 1/3;
- Terreno agricolo sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 8.85, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 188 (qualità uliveto, classe 1), per la quota di 1/4;
- Terreno agricolo, sul quale insiste un pozzo, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 67.70, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 20 (qualità seminativo, classe 1), per la quota di 1/4;
- Terreno agricolo, sul quale insiste una cisterna idrica, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 18.45, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 628 (qualità seminativo arboreo, classe 3), per la quota di 1/4.

Con riferimento ai beni di cui al presente lotto, risultano trascritte servitù attive e passive dettagliatamente elencate al punto D.1.4. della consulenza estimativa in atti.

Situazione urbanistica e catastale: per ciò che concerne la conformità alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, ci si riporta a quanto dettagliatamente specificato in seno alla relazione peritale.

In particolare, si sottolinea che sono state riscontrate dal perito estimatore delle difformità oggettive e soggettive di carattere edilizio e catastale, per la regolarizzazione delle quali è stata stimata una spesa di circa € 13.600,00, già decurtata dal prezzo base. (vedasi paragrafo G della consulenza estimativa).

Tuttavia, nella consulenza estimativa viene sottolineato che **“la complessità riscontrata per la regolarizzazione dell’immobile, porta ad una soluzione cristallizzata al momento della stesura della presente relazione; successive variazioni normative potrebbero portare a circostanze più o meno vincolanti/favorevoli da valutare preventivamente alla vendita”.**

In ogni caso, l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, V comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, VI comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario.

Destinazione urbanistica:

Gli immobili ed i terreni attigui ricadono nella zona territoriale omogenea **“Zona E1 – Agricola Normale”**

della Variante Generale del P.R.G. di Modica, adottata con Delibera del Commissario ad acta n. 16 del 08/04/2013, e successivamente approvata con adeguamenti, con D.D.G. n.214/2017 del Dipartimento Regionale Urbanistica – ARTA Sicilia del 22/12/2017.

L’attività urbanistica di tale Z.T.O. è regolamentata dall’Art. 53 delle N.T.A. allegate al PRG.

Le indicazioni ivi riportate non consentono ulteriori impegni volumetrici rispetto a quanto già realizzato. I beni ricadono in zona sottoposta a vincolo minerario dalla Società SIAM s.r.l. Acque Minerali di Modica.

Relativamente al Piano Paesaggistico degli ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella Provincia di Ragusa, adottato con Decreto Assessoriale n.1767 del 10/08/2010, approvato con Decreto Assessoriale n.1346 del 05/04/2016 e modificato con Decreto Assessoriale n°063/GAB del 12/06/2019, l’area ricade nel Paesaggio Locale 10 “Scicli”. Nello specifico, il terreno presenta i seguenti regimi Normativi, e precisamente:

– **contesto 10a:** Centro Urbano di Scicli (Livello di tutela 1).

Tali aree risultano vincolate, ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, per l’art. 134 c).

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio, mirati al recupero del significato e del ruolo della città storica e del rapporto con i costoni rocciosi con le caratteristiche abitazioni in grotta;

- mantenimento dei margini della città. E’ da salvaguardare la forma urbana e il rapporto consolidatosi nel tempo tra città e pendici rocciose e paesaggio, nonché le relazioni morfologiche e ambientali del paesaggio urbano e del rilievo. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione esterni al perimetro attuale della città storica, in contiguità con questo. Non sono consentite sopraelevazioni dell’edificato esistente che alterino la percezione d’insieme.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente “Archeologia”.

Disponibilità dei beni: liberi.

Oneri condominiali: nessuno.



Data e ora della vendita: **11.06.2024, h 11:30.**

Prezzo base LOTTO 9 : € 183.958,60 (Euro centoottantatremilanovecentocinquantotto/60).

Offerta minima: € 137.968,95 (Euro centotrentasettemilanovecentosessantotto/95) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00.

Termine per la presentazione delle offerte: ore 13:00 del 10 giugno 2024.

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

IBAN PROCEDURA (IN CASO DI OFFERTA' TELEMATICA): IT 77Y 03268 17000 052185113400

LOTTO 11:

diritto di proprietà su:

- Abitazione in villa, piano terra, primo, secondo ed accessori al piano interrato, sita in 97015 Modica (RG), via Variante Zappulla n. 38/D, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 145, p.lla 615 sub 1, zona cens. 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 214 metri quadrati, rendita € 243,15, e p.lla 615 sub 2, zona cens. 1, cat. A/7, classe 3, consistenza 16 vani, rendita € 1.776,61, per la quota di 1/1;
- Terreno agricolo, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 39.15, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 621 (qualità seminativo, classe 1, superficie di are 01.20), p.lla 630 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie di are 8,55) e p.lla 267 (qualità seminativo, classe 1, superficie di are 29,40), per la quota di 1/1;
- Terreno agricolo, costituente stradella di accesso al fabbricato, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 13.45, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 613 (qualità seminativo, classe 5, superficie di are 0.25), p.lla 623 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie di are 1.80), p.lla 625 (qualità seminativo, classe 5, superficie di are 1.50), p.lla 627 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie di are 1.90), p.lla 629 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie di are 8.00), per la quota di 1/3;
- Terreno agricolo sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 8.85, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 188 (qualità uliveto, classe 1), per la quota di 1/4;

- Terreno agricolo, sul quale insiste un pozzo, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 67.70, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 20 (qualità seminativo, classe 1), per la quota di 1/4;
- Terreno agricolo, sul quale insiste una cisterna idrica, sito in 97015 Modica (RG), c.da Zappulla, della superficie di are 18.45, distinto al Catasto Terreni al Foglio A/145, p.lla 628 (qualità seminativo arboreo, classe 3), per la quota di 1/4.

Con riferimento ai beni di cui al presente lotto, risultano trascritte servitù attive e passive dettagliatamente elencate al punto D.1.4. della consulenza estimativa in atti.

Situazione urbanistica e catastale: per ciò che concerne la conformità alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, ci si riporta a quanto dettagliatamente specificato in seno alla relazione peritale.

In particolare, si sottolinea che sono state riscontrate dal perito estimatore delle difformità di carattere edilizio e catastale, per la regolarizzazione delle quali è stata stimata una spesa di circa € 23.700,00, già decurtata dal prezzo base. (vedasi paragrafo G della consulenza estimativa).

Tuttavia, nella consulenza estimativa viene sottolineato che “la complessità riscontrata per la regolarizzazione dell’immobile, porta ad una soluzione cristallizzata al momento della stesura della presente relazione; successive variazioni normative potrebbero portare a circostanze più o meno vincolanti/favorevoli da valutare preventivamente alla vendita”.

In ogni caso, l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, V comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, VI comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario.

Destinazione urbanistica:

Gli immobili ed i terreni attigui ricadono nella zona territoriale omogenea “Zona E1 – Agricola Normale”

della Variante Generale del P.R.G. di Modica, adottata con Delibera del Commissario ad acta n. 16 del 08/04/2013, e successivamente approvata con adeguamenti, con D.D.G. n.214/2017 del Dipartimento Regionale Urbanistica – ARTA Sicilia del 22/12/2017.

L’attività urbanistica di tale Z.T.O. è regolamentata dall’Art. 53 delle N.T.A. allegate al PRG.

Le indicazioni ivi riportate non consentono ulteriori impegni volumetrici rispetto a quanto già realizzato. I beni ricadono in zona sottoposta a vincolo minerario dalla Società SIAM s.r.l.

Acque Minerali di Modica.

Relativamente al Piano Paesaggistico degli ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella Provincia di Ragusa, adottato con Decreto Assessoriale n.1767 del 10/08/2010, approvato con Decreto Assessoriale n.1346

del 05/04/2016 e modificato con Decreto Assessoriale n°063/GAB del 12/06/2019, l'area ricade nel Paesaggio Locale 10 "Scicli". Nello specifico, il terreno presenta i seguenti regimi Normativi, e precisamente:

– **contesto 10a:** Centro Urbano di Scicli (Livello di tutela 1).

Tali aree risultano vincolate, ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, per l'art. 134 c).

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio, mirati al recupero del significato e del ruolo della città storica e del rapporto con i costoni rocciosi con le caratteristiche abitazioni in grotta;

- mantenimento dei margini della città. E' da salvaguardare la forma urbana e il rapporto consolidatosi nel tempo tra città e pendici rocciose e paesaggio, nonché le relazioni morfologiche e ambientali del paesaggio urbano e del rilievo. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione esterni al perimetro attuale della città storica, in contiguità con questo. Non sono consentite sopraelevazioni dell'edificato esistente che alterino la percezione d'insieme.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

Disponibilità dei beni: occupati dal debitore.

Oneri condominiali: nessuno.

Data e ora della vendita: 11.06.2024, h 12:30.

Prezzo base LOTTO 11 : € 327.079,69 (Euro trecentoventisettemilasettantanove/69).

Offerta minima: € 245.309,77 (Euro duecentoquarantacinquemilatrecentonove/77) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00.

Termine per la presentazione delle offerte: ore 13:00 del 10 giugno 2024.

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

IBAN PROCEDURA (IN CASO DI OFFERTA' TELEMATICA): IT 77Y 03268 17000 052185113400

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, che gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della**

vendita telematica www.spazioaste.it, collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che qui deve intendersi per intero richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° 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 i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Si specifica, inoltre, che la vendita forzata 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 forzata 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 – 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 tutto ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); restano a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari;
- tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato/custode giudiziario.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza dovranno essere formulate telematicamente o anche tramite presentazione della busta cartacea nel caso di vendita sincrona mista, le offerte di acquisto; **qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le stesse dovranno essere effettuate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.**



TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA/ANALOGICA

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 D.M. 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 D.P.R. 68/2005; 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 e i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che 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.

Nel caso di vendita sincrona mista, l'offerta potrà essere presentata 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.

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 di acquisto, contenuta all'interno della busta, cartacea o telematica, una volta presentata, è irrevocabile, sino alla data dell'udienza e comunque per almeno 120 gg 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 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 fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 gg. 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, **in caso di offerta telematica**;
- 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 "Proc. Esecutiva n. 346/2016 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito dell'offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nell'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.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es. l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali di prima casa), copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia del contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, in caso di offerta telematica;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 di 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 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.

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'art. 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 precedente periodo.

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.

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 procedura sulle seguenti coordinate: IT 77Y 03268 17000 052185113400, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Procedura esecutiva n. 346/2016 R.G.E. 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 (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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 alla “Proc. Esecutiva n. 346/2016 R.G.E.”, 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 $\frac{1}{4}$ 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 sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito gestore della vendita, 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 all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base, e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c. al prezzo base d'asta.

DEPOSITO DI PIU' OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

In caso di pluralità di offerte per l'ipotesi di **vendita sincrona mista**: si procederà, IN OGNI CASO E SENZA PREVENTIVA INTERROGAZIONE DEI PARTECIPANTI IN ORDINE ALLA LORO VOLONTA' 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 alla aggiudicazione secondo secondo le regole sopra esposte, in quanto compatibili.

IMPORTO MINIMO DEI RILANCI PER ENTRAMBE LE TIPOLOGIE DI VENDITA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 ad € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 ad € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 ad € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo per le spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo della cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO ALLA SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI PROCESSUALI); 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, altresì, consegnata al professionista delegato la ricevuta della 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 professionista.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato (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: Astalegale.net 848.780.013.

- Email all'indirizzo garaimmobiliare@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.

Ragusa, 19.03.2024.

professionista

Giorgio Antoci

Il

Avv.


(FIRMATO DIGITALMENTE)


ASTE
GIUDIZIARIE.it