

## TRIBUNALE DI RAGUSA

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista**

**Proc. N. 1560/2017 R.G. Affari di Volontaria Giurisdizione**

*Il sottoscritto “Liquidatore” delegato alla vendita dott. Salvatore Puccia, Dottore commercialista in Modica (RG), con studio in Via Nazionale n. 43, tel.0932/763132 cell. 3926176484, PEC [salvatore.puccia@pec.odcecragusa.it](mailto:salvatore.puccia@pec.odcecragusa.it) –e-mail: [studio.puccia1@gmail.com](mailto:studio.puccia1@gmail.com),*

### **PREMESSO**

- *che il Tribunale di Ragusa ha omologato la proposta di accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento ex artt. 9 e ss. della Legge n.3/2012, con Decreto del 6 febbraio 2018 (R.G. n. 1560/2017);*
- *che la suddetta proposta prevedeva l'affidamento fiduciario dei beni di proprietà della parte debitrice a soggetto cui viene demandata l'attività di custodia, gestione, liquidazione e distribuzione del patrimonio offerto in pagamento e nell'interesse dei creditori;*
- *che con provvedimento del 26 marzo 2018 il Tribunale di Ragusa ha nominato quale gestore per la liquidazione, la custodia e la distribuzione del ricavato ai creditori, il Dottor Puccia Salvatore;*
- *che con Contratto Fiduciario del 23 aprile 2018 -N., Repertorio- N. 8980 della Raccolta-redatto dal dottor Luca Giurdanella, Notaio alla residenza di Modica, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, i debitori affidanti hanno nominato il Dott. Salvatore Puccia quale affidatario al fine di realizzare il programma, avvalendosi del fondo affidato;*
- *che in data 13 settembre 2024 il debitore depositava modifica dell'accordo ai sensi e per gli effetti dell'art.13 comma 4 della L. 03/2012, rettificata ed integrata successivamente in data 5 dicembre 2024;*

- *che, successivamente, depositate le relazioni ed i pareri dell'OCC e del Liquidatore, in virtù del voto favorevole della maggioranza dei creditori ammessi, il Tribunale di Ragusa, sez. Volontaria Giurisdizione, con sentenza Cron. N. 13549 del 27.07.2025 Rep.1526, ha omologato la nuova proposta di modifica ex art. 3 comma 4 ter della L.3/2012 del debitore dell'originario accordo di ristrutturazione già omologato in data 06.02.2018;*
- *che con la detta sentenza di omologa il Tribunale di Ragusa ha accertato che, a fronte della proposta di acquisto dell'intero compendio immobiliare da liquidare per l'importo complessivo di euro 4.000.000,00 (già presentata da un terzo offerente e depositata agli atti), non vi è prova che l'alternativa liquidatoria dei singoli beni sia maggiormente soddisfattiva per i creditori ammessi, rispetto alla maggiore probabilità di realizzo della vendita competitiva in blocco dei beni.*

### SI AVVISA

che il giorno **26 settembre 2025 alle ore 16:30**, presso il proprio studio, sito in Modica (RG), Via Nazionale n°43, 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, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** per il **lotto unico** (comprendente l'intero compendio immobiliare del debitore).

In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche pervenute entro le **ore 13:00 del giorno precedente** a quello fissato per l'udienza di vendita, relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del lotto unico, comprendente tutte le unità immobiliari sotto sintetizzate e meglio descritte, in ogni loro parte, nelle consulenze estimative in atti, cui si fa espresso rinvio:

**Prezzo base: € 4.000.000,00 (euro quattromilioni,00)**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: € 100.000,00 (euro centomila/00)**

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



## INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN VENDITA

### COMPONENTI IL LOTTO UNICO



#### UNITA' IMMOBILIARE -N. 1-

Rappresentata da un **fabbricato ubicato sul litorale del Comune di Ispica (RG), in località**



**Porto Ulisse**, di proprietà esclusiva, antico sito usato come porto naturale sino a tutto il Medioevo, si affaccia sul mare in posizione panoramica e unica.

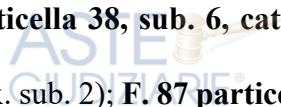


L'immobile è composto da un edificio a piano terra in parte con copertura a tetto ed in parte a terrazzo, con giardino e magazzino esterno di pertinenza.

Confina nell'intero con proprietà della società Laboratorio Città e Territorio srl, con via di Punta Castellazzo, dalla quale si accede e con il mare mediterraneo e proprietà Demaniale per i rimanenti lati.



L'immobile è censito in catasto al: **F. 87 particella 38, sub. 6, cat. A/7 cl. 2, cons. 11,5, superf. cat. 247, Piano T-1, R.C. 1.098,76 (ex. sub. 2); F. 87 particella 38, sub. 5, cat. C/6 cl. 1, cons. 36, Piano T, superf. cat. 37, R.C. 87,38 (ex. sub. 2); F. 87 particella 38, sub. 4 pertinenza comune.**



Da riscontri catastali e dall'esame dei titoli di provenienza, si desume che il corpo principale dell'immobile è databile tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento e utilizzato per lungo tempo a scopi militari, completamente ristrutturato dal proprietario ai fini abitativi, realizzando spazi funzionali, terrazzi e patii che piacevolmente si affacciano sull'insenatura.



Nel corso degli anni, come si evince dalla tipologia dei materiali di costruzione utilizzati e presenti sui luoghi, l'immobile è stato oggetto di diversi interventi interni ed esterni in edilizia



libera prima dell'anno 1967 e successivamente con DIA del 17.02.2009 P.E. n. 040/2009, per manutenzione straordinaria, (opere strutturali di miglioramento sismico, impianti e modifiche interne) ai sensi dell'art. 4 DL. 05/10/93 e L. 662/96 e 139/97 - senza modifiche alla sagoma dell'edificio e dei prospetti, giusta autorizzazione del Genio Civile di Ragusa, pratica n. 616/ISP del 27 gennaio 2009.

Gli elaborati di progetto sono stati trasmessi per competenza alla Capitaneria di Porto di Pozzallo con prot. n. 0008917 del 02. 04. 2009. Dalle ricognizioni eseguite, nelle date del 23 gennaio e 23 febbraio 2022, del 26 marzo 2022 e del 12 maggio 2022 risulta quanto segue:

- Nel periodo di vigenza dei titoli abilitativi i lavori eseguiti hanno interessato solamente una porzione del Piano Terra.
- I miglioramenti sismici non sono stati completati, pertanto la scaletta di accesso al sottotetto e la copertura del Piano Terra, nella zona notte, sono rimaste in condizioni di precarietà.
- Sono state rimosse in quanto in condizioni precarie e non più ricostruite le coperture con tetti riportati sui solai di copertura della zona giorno, prospiciente il giardino, che sono rimasti a solaio (lastrico solare);
- Gravi motivi di salute del proprietario, ed il suo successivo decesso non ha consentito il completamento dei lavori.

Successivamente alla data del 19.02.2012 in edilizia libera, sono stati eseguiti lavori di modifiche interne per adeguamento dei servizi igienico-sanitari e risanamento conservativo durante i quali, per motivi di sicurezza, è stata anche rimossa la scaletta interna di accesso al Sottotetto e la copertura del Piano Terra, contestualmente sostituita con semplici controsoffitti posti ad altezza variabile, tra m. 2,75 e m. 3,20, dalla quota di pavimento del Piano Terra.

Veniva anche murata la finestra interna, posta in corrispondenza della scaletta di accesso al sottotetto e le finestrelle del sottotetto prospicienti il giardino di pertinenza.

Il piano sottotetto, allo stato, accessibile solamente per ispezione attraverso una piccola botola di cm. 50 x 50 posta in un bagno della zona notte, assolutamente non calpestabile e con quote interne minime: da cm. 30 circa a cm. 75 al piano di gronda e da cm 145 a cm. 170 circa al colmo, misure ridotte in conseguenza all'innalzamento della quota dei controsoffitti corrispondenti, pertanto non può essere utilizzato come locale di sgombero ma solamente come intercapedine per coibentazione termica.

I lavori eseguiti sono tutti riconducibili ad opere di manutenzione e risanamento conservativo.

Allo stato attuale l'edificio è composto solamente da Piano Terra con copertura a tetto (con interposto controsoffitto in tutti i vani e nei servizi igienici) in corrispondenza della zona notte e con copertura a terrazzo in corrispondenza della zona giorno.

Ad oggi, i lavori previsti dalla DIA del 17.02.2009 P.E. n.040/2009, e dalla autorizzazione del Genio Civile di Ragusa pratica n. 616/ISP DEL 27 gennaio 2009, non risultano completati, per poterli ultimare, se ne ricorrono le condizioni è necessario rinnovare tutti i permessi previsti dalle normative vigenti.

Disponibilità del bene: L'immobile è stata concesso in locazione a società turistico recettiva con l'accordo che in caso di vendita la conduttrice è obbligata a riconsegnare l'immobile locato all'aggiudicazione del bene nello stesso stato in cui si trovava al momento della consegna.

#### **UNITA' IMMOBILIARE -N. 2-**

**Complesso polifunzionale**, di proprietà esclusiva (*Ristorante, Albergo, Galleria d'arte, Caffetteria e Beauty Farm*), facente parte di un intero isolato **sito in Modica (RG), via Lantieri 45**, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1. Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 1, zc 1, cat. D/2 piani: S2-T 1-2-3 Rendita €.11.278,00 (Albergo);

2. Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 2, zc 1, cat. In corso di costr. piani: S4-S3-S2-T (Bar-Galleria);
3. Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 3, zc 1, cat. In corso di costr. piani: S2-T (Camere da anettere all'Albergo);
4. Cespite n° 2 unità immobiliare sita in Modica, via Lantieri 43 Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 4, zc 1, cat. In corso di costr. piani: S2-S1- T;
5. Cespite n° 3 unità immobiliare sita in Modica, via Lantieri 41 Fabbricato f 229, part.lla 1690, sub 5, zc 1, cat. In corso di costr. piani: T-1-3.

#### **QUADRO SINOTTICO**

##### **Fabbricato (1)**

*F 229, part.lla 1690, **SUB 1 SUPERFICI (Albergo)***

- SUB 1 P.T. MQ 321,63 (ALBERGO)

- SUB 1 P.I MQ 445,93 (ALBERGO) + MQ 5,40 (BALCONE) + MQ 4,35 (BALCONE) + MQ 31,47 (BALCONE)

- SUB 1 P.II MQ 382,81 (ALBERGO) + (80,52 TERRAZZA RISTORANTE)

- SUB 1 P.III MQ 101,36 (ALBERGO) + (33,50 TERRAZZA RISTORANTE) + MQ 10,27 (TERRAZZA CAMERA)

- SUB 1 P.II SOTTOSTRADA MQ 176,54 (ALBERGO)

**TOTALE SUPERFICI SUB 1= MQ 1428,27**

**TOTALE PERTINENZE SUB 1= MQ 165,51**

##### **Fabbricato (2)**

*f 229, part.lla 1690, **SUB 2 SUPERFICI (bar+galleria)***

- SUB 2 P.T. MQ 81,04 (GALLERIA)

- SUB 2 IV SOTTOSTRADA MQ 199,30 (BAR) +MQ 55,23 (PERTINENZA)

- SUB 2 III SOTTOSTRADA MQ 69,21 (SOPPALCO)

- SUB 2 II SOTTOSTRADA MQ 72,92 (GALLERIA)

**TOTALE SUPERFICI SUB 2= MQ 422,47**

**TOTALE PERTINENZE SUB 2= MQ 55,23**

**Fabbricato (3)**

f 229, part.lla 1690, **SUB 3 SUPERFICI (camere da anettere all'albergo)**

- SUB 3 P.T. MQ 63,28 (SOPPALCHI)
- SUB 3 II SOTT. MQ 116,36 (CAMERE)+ MQ 44,87 (BALCONE)

**TOTALE SUPERFICI SUB 3= MQ 179,64**

**TOTALE PERTINENZE SUB 3= MQ 44,87**

**Cespite (4)**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN MODICA, VIA LANTIERI 43 (Beauty farm)**

Fabbricato f 229, part.lla 1690, **sub 4**, zc 1, cat. In corso di costr. piani: S2-S1- T;

f 229, part.lla 1690, **SUB 4 SUPERFICI (beauty farm)**

- SUB 4 P.T. MQ 97,58
- SUB 4 I SOTTOSTRADA MQ 233,76
- SUB 4 II SOTTOSTRADA MQ 26,67 +MQ 10,24(PERTINENZE)

**TOTALE SUPERFICI SUB 4= MQ 358,01**

**TOTALE PERTINENZE SUB 4= MQ 10,24**

**Cespite (5)**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN MODICA, VIA LANTIERI 41 (AFFITTACAMERE)**

FABBRICATO F 229, PART.LLA 1690, **SUB 5**, ZC 1, CAT. IN CORSO DI COSTR. PIANI:

T-1-3. F 229, **SUB 5 SUPERFICI (AFFITTACAMERE)**

- SUB 5 P.T. MQ 19,23 (SCALA)
- SUB 5 P.I MQ 113,41 (CAMERE)
- SUB 5 P.III MQ 249,72 (CAMERE) +MQ 4,15 (TERRAZZINO)+MQ 31,87 (TERRAZZA)

**TOTALE SUPERFICI SUB 5= MQ 382,36**

**TOTALE PERTINENZE SUB 5= MQ 36,02**

- Le unità immobiliari sopracitate fanno parte nell'insieme di un compendio immobiliare costituente un antico palazzo a Modica, che da dimora privata è stato trasformato, grazie ai

lavori di ristrutturazione eseguiti tra il 2007 e il 2013, in esclusivo e raffinato albergo a cinque stelle.

Il complesso edilizio ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (D: A: del 04-07-1990 Centro Urbano n° 1489).

L'edificio è ubicato all'interno del centro storico di Modica, in uno dei più affascinanti prosceni del Barocco Siciliano, in particolare nella zona adiacente la chiesa di S. Giorgio, caratterizzata da un'urbanistica di alto valore estetico nel suo svilupparsi a ridosso di una vallata, attraverso un reticolo di viottoli e case che assecondano l'orografia del sito. L'edificio si affaccia sulla parte alta dell'ampia scalinata della chiesa di S. Giorgio e gode del fascino del particolare contesto grazie alle numerose terrazze e vedute che lo caratterizzano, attraverso le quali è possibile apprezzare uno spettacolo panoramico unico: dal lato sinistro il prospetto principale della chiesa, di fronte e a destra sia la scalinata, che si estende esattamente sotto un lato dell'edificio, sia i costoni della valle all'interno della quale si sviluppa il centro storico di Modica. È visibile altresì uno scorcio del castello dei conti, e altri luoghi di interesse architettonico, paesaggistico, culturale. L'edificio si sviluppa su cinque elevazioni, ed il suo particolare inserimento nel tessuto urbano permette l'accesso diretto ai primi tre livelli della struttura in modo autonomo, infatti, è cinto da un lato dalla via Garibaldi e dall'altro dalla via Lantieri, vie che pur presentando un forte salto di quota vengono raccordate dalla scalinata della Chiesa di S. Giorgio su cui prospetta il terzo fronte libero della costruzione.

Disponibilità del bene: La struttura recettiva è concessa attualmente in locazione. In caso di aggiudicazione e vendita tramite il presente bando, l'attuale conduttrice è obbligata a riconsegnare l'immobile locato nello stesso stato in cui si trovava al momento della consegna entro 18 mesi dalla data di aggiudicazione dell'immobile con compensazione dei canoni mensili di locazione a maturare sino al definitivo rilascio a fronte delle spese di manutenzione straordinaria e delle opere effettuate in corso di locazione.

**-Appartamento via Tantillo a Modica**

**-Garage via Tantillo a Modica**

In catasto:

- Unità 1: Fabbricato f 119, part.lla 1305, sub 3, zc 1, cat. A/3 , cl 3 piano 1 , cons. Vani 5.5, sup cat. 117 mq, Rendita € 355,06;
- Unità 2: Fabbricato f 119 , part.lla 1305, sub 17, zc 1, cat. C/6 , cl 9, piano T cons. Mq 73, Rendita € 196,05;

**1 APPARTAMENTO VIA TANTILLO**

Trattasi di appartamento a primo piano, di proprietà esclusiva, termo ascensorato, in un edificio con struttura cemento armato con cinque piani fuori terra, facente parte del complesso edilizio "EDIFICIO 1" ricadente in zona tranquilla nel cuore di Modica Sorda, ben collegato alla viabilità principale, vicino servizi pubblici e attività commerciali di vario genere.

L'appartamento ha una superficie residenziale di circa mq 98, superficie lorda circa mq 117, ed escluse le aree scoperte 112 mq, confinante con spazio condominiale, con vano scala e con appartamenti complanari.

All'interno risulta costituito da una cucina di circa mq 13,00, un soggiorno di circa mq 20,00, due camere da letto rispettivamente di mq 17,00 e mq 16,00, un bagno di circa 8,00 mq, una lavanderia di circa mq 5,00, un ripostiglio di circa 2,00 mq oltre agli spazi di disimpegno per circa mq 12,00 e due balconi, uno attiguo alla cucina di circa mq 8,80 e uno attiguo alle camere da letto anch'esso della superficie di circa mq 8,80; la pavimentazione di tutti gli ambienti in gres porcellanato, i rivestimenti nei servizi sono in ceramica, le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato protetti da avvolgibili esterne, soglie e stipiti sono in marmo granito; i balconi sono pavimentati in ceramica ed hanno ringhiere in alluminio preverniciato.

## 2 GARAGE VIA TANTILLO:

Il garage al piano terra, di proprietà esclusiva, facilmente accessibile, tramite tre saracinesche in alluminio zincato, con apertura automatizzata, prospicienti a piano terra su due lati del palazzo. Il cespite ha una superficie di circa mq 73,00 compresa quella del piccolo locale ricavato all'interno dello stesso, ha impianto di illuminazione indipendente e pavimentato in battuto industriale colorato, le pareti sono intonacate.

L'appartamento ed il vano garage fanno parte dell' "Edificio 1" che la società.

Impresa Edile- EDILCASA S.r.l. ha realizzato giusta Concessione Edilizia n. 149 del 10/07/1987 prot. 807/OR Concessione Edilizia n. 35 del 23/02/1989 prot. 179/OR

Concessione Edilizia n. 48 del 29/01/1991 prot. 99/OR

Concessione Edilizia n. 478 del 23/12/1991 prot. 1133/OR.

Sussiste l'esatta rispondenza dei luoghi agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 478 del 23/12/1991 prot. 1133/OR sia per l'appartamento che per il garage.

Lo stato di fatto dell'appartamento al primo piano e del garage a piano e del garage a piano terra, conforme alle planimetrie depositate presso gli Uffici del Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ragusa. È stato altresì riscontrato certificato di agibilità riferito all'interno dei faldoni esaminati presso gli uffici dell'U.T.C. del Comune di Modica.

L'appartamento risulta essere occupato sulla base di regolare contratto di locazione con un canone di affitto pattuito di € 360,00 mensili oltre ad € 40,00 mensili come rimborso delle spese condominiali ordinarie.

Il contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio di Modica il 24-05-2016 è stato stipulato per la durata di anni 4 dal 01/05/2016 al 30/04/2020 e rinnovato sino all'aggiudicazione. Anche tale immobile è stato concesso in locazione con l'accordo che in caso di vendita la conduttrice è obbligata a riconsegnare l'immobile locato all'aggiudicazione del bene nello stesso stato in cui si trovava al momento della consegna.

### *Quadro sinottico superfici nette e commerciali*

#### Superficie netta singoli ambienti:

*Superficie residenziale netta complessiva circa mq 98,00. Balconi di pertinenza della superficie complessiva di circa mq 17,60. Cucina di circa mq 13,00, un soggiorno di circa mq 20,00, due camere da letto rispettivamente di mq 17,00 e mq 16,00, un bagno di circa 8,00 mq, una lavanderia di circa mq 5,00, un ripostiglio di circa 2,00 mq spazi di disimpegno circa mq 12,00*

*Superficie commerciale: mq 117 circa*

*Superficie garage: mq 73 circa*

*Esposizione: buona l'esposizione*

*Manutenzione: buono lo stato di manutenzione*

### **UNITA' IMMOBILIARE -N. 4-**

#### **Terreno con fabbricato rurale**

N.C.T di Modica terreni f 61, p.lle 36,55,56 terreno f 61, part.lla 36, pascolo arb, cl U, SUP are 32,ca 70 Rendita € 6,76

terreno f 61, part.lla 55, chiusa, cl 1, SUP are 26, ca 10, Rendita € 6,74

terreno f 61, part.lla 56, Fabbr. Rur , sup are 00, ca 10

Per un totale di are 58 e ca 90.

Il cespite composto, di proprietà esclusiva, dalle p.lle 36,55,56 consiste in due appezzamenti di terreno e un fabbricato rurale **ubicati in Modica C/da Idria S. Antonio** nel territorio di Modica in zona agricola E/3 del P.R.G., nei pressi dell'ampliamento del Cimitero Comunale; vi si accede attraverso la strada asfaltata che costeggia il cimitero che collega questa parte di territorio al quartiere "Dente" e attraverso una stradella sterrata che attraversa il compendio tra le p.lle 55 e 36.

Zona in parte abitata, caratterizzata dalla presenza di abitazioni sparse.

L'area è destinata a verde agricolo con funzione di protezione del paesaggio antropizzato di valore urbano, ed è ubicata all'interno della fascia di rispetto del cimitero con divieto assoluto di ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova edificazione.

L'area risulta gravata dal seguente vincolo:

Paesaggistico come previsto dall'art. 136 lettera d) della "Carta dei Beni Paesaggistici" redatta in conformità dell'art. 134, comma 1 lett. a) e b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.Lgs.22/01/2001 n. 42 in vigore dall'01/05/2004.

Si precisa altresì che detta area risulta inoltre individuata come fascia di rispetto del bosco denominato "Vallone Pisciotto", nel S.A.F. (Studio Agricolo Forestale).

Il terreno è di forma planimetrica mediamente rettangolare ed è altimetricamente in parte pressoché pianeggiante (p.lla 55) e in parte scosceso per la met. pi. a sud e dirupo per la met. pi. a nord della p.lla 36. L'appezzamento è attraversato al centro da una trazzera che da accesso ad alcuni fabbricati pi. a valle. Si tratta di un terreno avente una discreta accessibilità, di media fertilità, lasciato a pascolo, ad eccezione di macchia mediterranea presente nella parte più a nord, essenzialmente costa rocciosa e delimitato ai confini da muratura in pietra a secco.

Un piccolo fabbricato rurale di circa 10,00 mq (p.lla 56) si trova all'interno della p.lla 55. Il fabbricato, in muratura portante, ha copertura con struttura lignea e manto di rivestimento in tegole, il tutto in discreto stato di conservazione. La superficie totale del terreno è di 5.890,00mq. All'interno del compendio, in particolare nella p.lla 55, insiste un piccolo fabbricato abusivo rimasto in corso di costruzione, abbandonato allo stato iniziale, costituito infatti da sole pareti verticali in blocchi di tufo con aperture sui vari prospetti e un tramezzo centrale, la superficie della muratura abusiva esistente. all'incirca pari a mq 110,00 (acquisito a patrimonio del comune perch. opera abusiva non sanabile perché rientrante nella fascia di inedificabilità assoluta intorno al Cimitero); vi è altresì una fossa interrata, in prossimità alla su citata costruzione, aventi pareti di c.l.s. delle dimensioni di m 2,60x 4,80 e profondità di m 2,80 con muro perimetrale di protezione in blocchi calcarei avente altezza di m 0,75.

### **Quadro sinottico superfici**

(terreni f 61, p.lle 36,55,56 c/da idria- s. antonio)

*Superficie netta:*

*Terreno f 61, part.lla 36, pascolo erborato superficie mq 3270,00*

*Terreno f 61, part.lla 55, chiusa superficie mq 2610,00*

*Terreno f 61, part.lla 56, fabbr. Rur , sup mq 10,00*

*Fabbricato abusivo: superfici da demolire circa mq 110,00*

*Esposizione: buona l'esposizione*

### **UNITA' IMMOBILIARE -N. 5-**

**Immobile sito a Modica in Via Pirato Fosso Tantillo**, di proprietà esclusiva, censito al catasto fabbricati al foglio 119 p.lla 424 sub 1 e sub 2 ricadente all'interno della zona omogenea B1 del vigente P.R.G. La zona in cui ricade l'immobile è una zona in espansione, posizionata in posizione strategica rispetto alle principali vie di comunicazione, ed i servizi connessi. È composto su due livelli fuori terra, per una superficie lorda di mq. 447,18 oltre le pertinenze direttamente connesse (balconi, porticati e logge, di mq. 161,01 per una superficie commerciale di mq 608,19. Il terreno di pertinenza è di mq 3.490,00 compresa la superficie coperta, alberata ed allo stato attuale poco curato con la necessità di un intervento di manutenzione e potatura. La potenzialità edificatoria della particella censita al foglio 119 p.lla 424, sulla scorta degli indici di edificabilità riferiti alla zona omogenea B1 è di 5mc/mq, ovvero  $3.490 \text{ mq} \times 5 \text{ mc/mq} = 17.450,00$ . Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre e necessita da un punto di vista impiantistico di adeguamenti in grado di soddisfare le esigenze del vivere contemporaneo.

A tale cespite sono inclusi i beni mobili di arredo ed altre suppellettili, valutati Euro ottantamilanovecento (Euro 80.900/00), giusta perizia giurata dell'Ing. Giorgio Cerruto del 10 luglio 2017;

## **UNITA' IMMOBILIARE -N. 6-**

**Terreno sito in Ispica**, in piena proprietà, **C.da Porto Ulisse**, dell'estensione complessiva di

Ha 01.20.15 con entrostante piccolo fabbricato ex rurale di mq. 8, in catasto al foglio 87 part.lla 18-269-411 e 413 il terreno e particella 317 cat. C/2 il fabbricato.

L'appezzamento di terreno è ubicato in C.da Marina di Marza, tenere di Ispica, in prossimità del mare, ha una conformazione stretta e lunga con larghezza media di m. 40,00 circa. Fondo sabbioso con destinazione a vigneto, oggi incolto.

## **UNITA' IMMOBILIARE -N. 7-**

**Locale a piano terra sito in Via Grimaldi di Modica**, in piena proprietà, facente parte di un antico palazzo, in catasto al foglio 232 part. 1933 sub 2 Cat. C/1 di mq. 18 e sub 4 Cat. C/2 di mq. 60, in piena proprietà in ragione di 2/5.

### **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) collegandosi dal proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti da liquidare è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili da liquidare sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dagli stimatori (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dagli esperti (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. 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 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 ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- per l'intero compendio immobiliare il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario; sono a carico dell'aggiudicatario anche gli oneri fiscali e le spese per registrazioni e trascrizioni dell'atto notarile di trasferimento, incluso l'onorario del notaio rogante;
- 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;

### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per l'aggiudicazione dovranno essere formulate le offerte di acquisto telematicamente o anche tramite presentazione della busta cartacea.

### **TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

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

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

- l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta può essere formulata, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita ovvero, nel caso di vendita sincrona mista, anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato nella quale sono annotati, a cura del ricevente, le generalità di chi provvede al deposito.

### **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 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 minorenni, 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 lotto 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 30 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 N. 1560/2017 V.G.-Tribunale di Ragusa-", per un importo pari ad almeno il 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);

13. l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

#### **ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., 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.

## **MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO**

### **GIUSTIZIA**

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del Codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

### **DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA**

L'*offerente telematico* dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "*versamento cauzione*" -procedura N.

*1560/2017 V.G Tribunale di Ragusa (IBAN: IT65H0623084481000015078651)*, 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 DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*".

L'*offerente analogico* che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "procedura N. *1560/2017 V.G Tribunale di Ragusa*", 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 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

## **SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA**

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza di tutti gli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del portale del 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. Individuate le due migliori offerte ed i relativi offerenti si darà luogo ad un'ulteriore fase dell'aggiudicazione mediante ulteriore gara competitiva riservata ai due migliori offerenti, la quale si esaurirà con l'aggiudicazione all'offerente che abbia formulato l'offerta migliore economicamente più alta.

## **DEPOSITO DI PIÙ 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 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 caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili con eventuale assegnazione del compendio all'attuale offerente.

## **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 delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio (DUNQUE ASSOLUTAMENTE NON PROROGABILE) per il deposito è di 30 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE NON SOTTOPOSTO A SOSPENSIONE FERIALE); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà al Notaio incaricato alla redazione dell'atto di vendita.

Gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, cancellazione dei gravami, ecc.) sono anch'esse a totale carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro giorni dieci dalla comunicazione dei conteggi della Conservatoria dei Registri immobiliari.

### **INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI**

Per i potenziali offerenti, oltre alla possibilità di contattare il professionista delegato 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 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013.

- E-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it). (Astegiudiziarie Inlinea)

- E-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) (Astalegale.net).

Inoltre, presso il Tribunale di Ragusa, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica.

Il Liquidatore

Dott. Salvatore Puccia n.q.