

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. 131885 di Repertorio N. 42110 di Raccolta

## CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemilasette (2007)

Il giorno venticinque ottobre (25 ottobre)

In Ragusa presso il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Ragusa, sito nella contrada Mugno.

Innanzi a me dr. GIOVANNI DEMOSTENE, Notaio in Comiso, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Ragusa e Modica,

## SONO PRESENTI:

██████████, nato a Modica il 23 marzo 1932,

██████████, nato a Scicli il 15 gennaio 1940, i quali dichiarano di intervenire al presente

atto nella qualità di soci accomandatari e legali rappresentanti della società in accomandita semplice

Partita di ██████████, nato a ██████████, dove

██████████, con sede a ██████████, dove

sono domiciliati per la carica, Partiva IVA e numero

di iscrizione nel registro delle Imprese di Ragusa

██████████ di seguito indicato come venditore;

██████████ nato a Ragusa il 3 febbraio

1949, il quale interviene al presente atto nella

qualità di Dirigente Generale del "Consorzio per

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

l'Area di Sviluppo Industriale della provincia di  
Ragusa", con sede in Ragusa, presso il Centro Dire-  
zionale ASI, codice fiscale 00119380889, autorizzato  
alla stipula del presente atto con deliberazione del  
Comitato Direttivo del Consorzio n.9 del 22 gennaio  
2007 e successiva deliberazione n.129 del 19 settem-  
bre 2007 quest'ultima avente per oggetto proroga  
termini stipula atto, quali deliberazioni in copia  
fotostatica conforme, al presente atto si allegano  
rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", di se-  
guito indicato come venditore;

- [REDACTED] nato a Ragusa il 21 marzo 1942,  
il quale dichiara di intervenire al presente atto  
nella qualità di Presidente del Consiglio di Ammini-  
strazione e legale rappresentante della Società a  
responsabilità limitata [REDACTED] con se-  
de a Ragusa via [REDACTED] ove è domici-  
liato per la carica, capitale sociale Euro 90.0000,  
00, Partita IVA e numero di iscrizione del Registro  
delle Imprese di Ragusa n. [REDACTED] autorizzato  
alla stipula di quest'atto con delibera del Consi-  
glio di Amministrazione del 15 ottobre 2007 che in  
copia al presente atto si alliga sotto lettera "C",  
di seguito indicata come compratore.

Detti componenti della cui identità personale io No



taio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in più articoli, costituenti unico ed inscindibile contesto fra loro, mediante il quale:

#### PARTE PRIMA

La società in accomandita semplice " [REDACTED] con [REDACTED] sede in [REDACTED] con le più ampie e complete garanzie di legge, vende e trasferisce in favore della Società a responsabilità limitata [REDACTED] che acquista, uno stacco di terreno con destinazione industriale, facente parte dell'Agglomerato Industriale di Modica-Pozzallo, di cui al piano regolatore approvato con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n.2/A del 9 marzo 1974 e successive modificazioni. E precisamente:

stacco di terreno della superficie di mq.28.975 (metri quadrati ventottomilanovecentosettantacinque) confinante con proprietà Consorzio Asi, con strada Comunale Regilione Musardi e con proprietà della [REDACTED]

[REDACTED]  
Riportato nel Catasto Terreni di Modica al foglio

164, particelle:

669 sem.arb. 3 Ha 1.86.25 RD.E.110,62 RA.E.52,90;

543 sem.arb.3 Are 88,50 RD.E. 52,56 RA.E.25,14;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

542 sem.arb.3 Are 15,00 RD.E. 8,91 RA.E.4,26;

Garantisce la società venditrice la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria di quanto venduto, libero e franco da pesi ed oneri pregiudizievole, che ad essa è pervenuto in dipendenza

dell'atto del 12 maggio 1989 Not.Massimo Marota di

Scicli reg.to al n.1281.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge del 28.2.1985 n.47, le parti mi esibiscono perché venga allegato al presente atto sotto lettera "D" il certificato di destinazione urbanistica relativo

al suolo come sopra trasferito rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica in data 14 giugno 2007

e la parte venditrice, dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

- Il prezzo della vendita viene fissato in complessivi

E.90.112,25 (euro novantamila centododici/25) in ragione di E.3,11 al metro quadrato, somma che la società venditrice dichiara, di ricevere oggi dalla

società acquirente, alla quale rilascia ampia e formale quietanza con rinuncia all'ipoteca legale.

Inoltre i [REDACTED] nella qualità dichiarano di ricevere dalla società acquirente, alla quale rilasciano quietanza, la relativa IVA



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

di rivalsa.

Le parti, da me richiamate sulle sanzioni penali previste dall'art.76 del T.U.445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano:

-che nella definizione della vendita non è intervenuta alcuna Agenzia Immobiliare,  
-che il pagamento viene effettuato mediante assegno circolare n. [REDACTED] di Euro 100.000,00 e n.

[REDACTED] di Euro 8.134,70 intestati alla "[REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] &  
C." con la clausola "Non trasferibile" di cui Euro 90.112,25 a saldo del prezzo ed Euro 18.022,45 per IVA

## PARTE SECONDA

Art.1) Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Ragusa, in persona dell'ing. Poidomani Francesco, con le più ampie e complete garanzie di legge, vende e trasferisce in favore della Società a responsabilità limitata [REDACTED]

[REDACTED] che acquista, uno stacco di terreno con destinazione industriale, facente parte dell' Agglomerato Industriale di Modica-Pozzallo, di cui al piano regolatore approvato con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n.2/A del 9 marzo 1974 e successive modificazioni. E precisamente:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

stacco di terreno della superficie di mq.58.380 (metri quadrati cinquantottomilatrecentottanta) confinante, con strada di Piano, con strada comunale Rigilione Musardi e con restante proprietà consortile, dall'ultimo lato con il terreno di cui alla 1° parte.

Riportato nel Catasto Terreni di Modica al foglio 164, particelle:

957 sem.arb.3 Ha.5.55.00, RD.E.329,63 RA.E.157,65

454 sem.arb.3 Are 28,80 RD.E.17,11 RA.E.8,18.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 28.02.1985 n.47, le parti mi esibiscono, perché venga

allegato al presente atto sotto lettera "E" il

certificato di destinazione urbanistica relativo al

suolo come sopra trasferito, rilasciato dal Sindaco

del Comune di Modica in data 10 settembre 2007

e la parte venditrice, dichiara, che dalla data del

rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni

degli strumenti urbanistici.

Art.2)- Il suolo ora ceduto dovrà essere, pertanto,

destinato dalla società acquirente e suoi aventi

causa a qualsiasi titolo, esclusivamente alla co

struzione e gestione di uno stabilimento da adibirsi

alla lavorazione di materiale lapidei

Tutte le opere dovranno risultare efficienti e funz

zionanti entro il termine massimo di due anni da og



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

gi.

La Società compratrice per se stessa e suoi aventi  
causa a qualsiasi titolo si obbliga espressamente:

a) ad effettuare gli investimenti previsti ed a co-

struire lo stabilimento in maniera del tutto confor-

me al progetto esecutivo presentato al Consorzio e

da questo approvato, nonché a sottoporre alla pre-

ventiva approvazione dell'Ente, oltre che dalle com-

petenti autorità interessate, tutte le modifiche e/o

varianti che al progetto intendesse apportare;

b) ad iniziare i lavori entro il termine di sei mesi

da oggi e a rendere tutte le opere efficienti e fun-

zionanti entro due anni da oggi;

c) a rispettare tutte le norme, disposizioni ed i-

struzioni già emanate, ed in prosieguo di tempo, e-

ventualmente da emanarsi dal Consorzio, relative al-

la disciplina delle opere infrastrutturali e servizi

sociali e tecnologici di uso comune gestiti dal Con-

sorzio medesimo o da terzi, da questo delegati

nell'ambito dell'Area di Sviluppo Industriale;

d) a pagare i canoni ed i contributi per la manuten-

zione e la gestione di tali opere, attrezzature e

servizi, nella misura con le modalità ed alle sca-

denze deliberate dal Consorzio;

e) a rispettare le norme di attuazione degli strumen

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ti urbanistici del Consorzio, dei quali dichiara di avere piena conoscenza;

f) a non cedere a terzi, a qualsiasi titolo, il solo terreno acquistato o parte di esso;

g) a non cedere a terzi, a qualsiasi titolo, lo stabilimento o parte di esso senza la preventiva formale autorizzazione del Consorzio;

h) a conservare, per almeno due anni dall'entrata in regime dell'attività programmata, come minimo i livelli occupazionali programmati in sede di relazione tecnica-economica allegata all'istanza di assegnazione, che qui si intendono espressamente richiamati e trascritti e che hanno costituito presupposto essenziale dell'assegnazione, in quanto hanno determinato, con la valutazione di altri parametri, la collocazione in graduatoria dell'assegnatario, per almeno due anni dall'entrata in regime dell'attività programmata.

Eventuali variazioni al disotto dei livelli occupazionali minimi previsti dovranno essere sottoposti alle valutazioni del Consorzio sulla base di una esauriente documentazione;

i) a mantenere il tipo di attività industriale indicato nella domanda di assegnazione del terreno, o altro tipo di attività espressamente autorizzata

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

dal Consorzio;

J) a comunicare al Consorzio, entro trenta giorni, qualsiasi variazione relativa al legale rappresentante della Ditta;

K) a trasmettere al Consorzio A.S.I. di Ragusa la documentazione relativa a:

- certificato di concessione edilizia (entro mesi uno dalla data di rilascio);

- certificato di abitabilità e/o agibilità (entro mesi uno dalla data di rilascio);

- documentazione provante l'occupazione diretta del personale addetto (con scadenza trimestrale);

- copia dei decreti o atti equivalenti di concessioni di agevolazioni da parte di organi dello Stato per la costruzione degli immobili.

Art.3) - Gli obblighi di cui ai punti b), f), g), i), hanno carattere essenziale e l'inadempimento anche di uno solo di essi costituisce valida causa di risoluzione di diritto del contratto, in quanto le parti convengono al riguardo la clausola risolutiva espressa.

In tale ipotesi si procederà alla revoca del presente contratto, ai sensi dell'art.23 della L.R. del 4 gennaio 1984 n.1 e successive modificazioni.

In tale eventualità, il compratore sarà tenuto al

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

rimborso di tutte le spese sostenute dal Consorzio

in dipendenza del presente contratto e della sua ri-

soluzione, nonché di tutti i danni relativi e conse-

guenti a quest'ultima, ivi comprese le spese relati-

ve all'abbattimento e rimozione delle opere ed at-

trezzature eventualmente costruite sul predetto suo-

lo, rimborso da effettuarsi mediante trattenuta, da

parte del Consorzio medesimo, sul prezzo di acquisto

ridotto al 75% (L.R.n.1/1984, art.23) del suolo con

questo atto ceduto, il cui importo sarà restituito

al compratore senza la corresponsione di alcun inte-

resse.

Resta espressamente convenuto che in caso di risoluzi-

zione del presente contratto, le opere e le attrez-

zature eventualmente costruite sul suolo della pre-

sente cessione che il Consorzio ritenesse a suo in-

sindacabile giudizio di non abbattere e rimuovere

resteranno di proprietà del Consorzio stesso, in

virtù di accessione, senza alcun diritto per il com-

pratore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, né

al rimborso delle spese sostenute ed occorse per la

costruzione, né ad alcun corrispettivo del valore

che l'immobile avesse acquisito in dipendenza della

costruzione medesima intendendosi convenuto che ver-

rà incamerato, quale penale irriducibile, il corri-



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

spettivo che sarebbe dovuto, salvi sempre ulteriori e maggiori danni a carico del compratore inadempiente.

Tuttavia solamente nel caso in cui l'eventuale successivo assegnatario dell'area si assumesse l'onere del pagamento delle opere realizzate potrà essere riconosciuto all'impresa quanto già speso opportunamente documentato e dietro valutazione tecnica sindacabile di un perito nominato dal Consorzio. Il rimborso delle spese sostenute, senza aggiunta di interesse, restano a totale carico della nuova azienda assegnataria del lotto. I costi per la valutazione tecnica economica saranno ripartite, in modo uguale, tra le parti.

Qualora la risoluzione del contratto dovesse avere ad oggetto per accessione all'area un fabbricato già ultimato ed agibile il Consorzio ha la facoltà di attivare le procedure previste all'art.63 della Legge 23 dicembre 1998 n.448 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei confronti degli Istituti di Credito abilitati alla concessione del finanziamento non avranno efficacia le clausole limitative di cui al presente contratto se l'istituto è autorizzato dal Consorzio ad iscrivere ipoteca e privilegio sui menzionati immo

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

bili, a garanzia di mutui che eventualmente potesse concedere.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui ai restanti punti del precedente articolo (a,c,d,e,h,j,k)

comporte la sospensione dei servizi o la non concessione degli stessi.

Art.4) -Le parti convengono che il Consorzio avrà sempre il diritto di imporre anche successivamente al presente atto, senza corrispettivo di sorta, ser-

vità di elettrodotto, metanodotto, acquedotto e fognatura e servitù telefonica sugli spazi non coperti da edifici. Il compratore si obbliga per se e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, a concedere

le relative servitù senza corrispettivo di sorta, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo, ed obbligandosi il compratore, altresì,

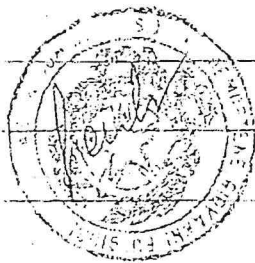
ad intervenire nei relativi atti di concessione di tali servitù. Saranno rifusi eventuali danni arrecati nell'esecuzione dell'opera.

Art.5) -Dichiara la parte acquirente di essere perfettamente a conoscenza del Piano Regolatore dell'agglomerato industriale di Modica-Pozzallo

in atto vigente e di accettarlo in ogni sua parte.

Art.6) -Garantisce la parte venditrice la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria di quanto

*[Handwritten signatures and stamps]*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

venduto, libero e franco da pesi ed oneri pregiudizievoli, che ad essa è pervenuto in dipendenza degli atti 22 aprile 1988 Not.Sciacca di Pozzallo reg.to al n.725 e 19 luglio 2007 Not.F.Morello di Ispica reg.to al n.3916.

Art.7)-In linea di principio è vietata l'accensione di ipoteche da parte di terzi nel lotto assegnato dal Consorzio alle ditte istanti, fatta eccezione per gli istituti a garanzia di finanziamenti pubblici concessi dallo stato.

Art.8)-Il prezzo della vendita viene fissato in complessivi E.181.561,80 (euro centottantunomilacinquecentosessantuno/80) in ragione di E.3,11 al metro quadrato, giusta predetta delibera del Comitato Direttivo, allegata sotto lettera "A", somma che

██████████ nella qualità, dichiara in parte di avere ricevuto ed in parte di ricevere oggi dalla società acquirente in favore della quale rilascia ampia e formale quietanza con espressa dichiarazione di non avere altro a pretendere a qualsiasi titolo, ragione e azione con esonero per il Conservatore dei RR.II.competente da ogni responsabilità per mancata iscrizione di ipoteca legale.

-che il pagamento è stato effettuato: quanto ad E.63.512,00 in data 20 febbraio 2007, mediante asse

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

gno bancario di Euro 76.214,40 n.57.895.227-00 trat-

to sul c/c n.1001774 55 della sede di Ragusa della

Banca Agricola Popolare di Ragusa a firma del legale

rappresentante della società acquirente ed intestato

al Consorzio Asi Ragusa, con la clausola "Non tra-

sferibile" di Euro 76.214,40 di cui Euro 63.512,00

acconto prezzo ed Euro 12.702,40 per IVA ed

E.141.659,76 (comprensivo di IVA) mediante assegno

circolare n. 3500113665-09 di Euro 100.000,00

3500113664-08 di Euro 41.659,76 intestati al Consorzio

zio ASI Ragusa con la clausola "Non trasferibile"

di cui Euro 118.049,80 a saldo del prezzo ed Euro

23.609,96 per l'IVA.

Art.9) Il possesso di diritto e di fatto dell'immo-

bile venduto viene contestualmente trasferito alla

parte acquirente potendone questa godere da assoluta

e legittima proprietaria con i vantaggi e gli oneri,

salvo gli obblighi ed i limiti di cui sopra.

Art.10 La presente vendita è soggetta ad IVA, im-

posta ammontante a E.36.312,36, che il compratore ha

già versato per E.12.702,40 in sede di preliminare

di vendita e per E.23.609,96 rispettivamente con as-

segno bancario per l'acconto e mediante assegno cir-

colare per il saldo.

Il Consorzio si obbliga di rilasciare regolare fat-





ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

tura per la parte eccedente l'importo versato in sede di preliminare di vendita il cui importo è stato già fatturato.

Art.10) La società acquirente, per se stessa e per gli aventi causa, autorizza espressamente il Consorzio A.S.I. ad utilizzare i dati forniti, sia durante l'iter della pratica che ha portato all'assegnazione del suolo oggi ceduto, sia quelli che, in dipendenza delle specifiche clausole contrattuali, saranno successivamente forniti, in conformità della legge n.675/96.

Art.11) Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della società acquirente.

Si chiedono tutte le agevolazioni tributarie attualmente vigenti del Testo Unico delle leggi sul Mezzogiorno, approvato con D.P.R. del 6 marzo 1978 n.218 e pubblicato nel supplemento della G.U.R.I. del 29.5.1978 n. 146; le agevolazioni fiscali degli artt.23 e 24 del D.P.R. n.601/1973 e quindi l'esenzione dell'imposta di bollo, di registro, ipotecaria e catastale.

Art.12) Le condizioni di cui agli articoli 3,4,5,8 e 12 valgono anche per i terreni acquistati direttamente, con il presente atto, dalla [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

Art. 13) La ditta SO.GE.CA.R. S.r.l. o gli aventi  
causa si impegnano sin da ora a cedere al Consorzio  
ASI di Ragusa lo stacco di terreno di cui alla alle-  
(1)  
gata planimetria al prezzo di euro 3,11 al metro  
quadrato oltre I.V.A. se dovuta, prezzo fisso e in-  
variabile a qualsiasi data e alla condizione che il  
terreno acquistato dal Consorzio venga utilizzato  
per l'ampliamento della viabilità di piano e/o dei  
sottoservizi previsti.

Le parti che hanno esatto conoscenza degli allegati  
mi dispensano dal darne lettura.

(1) add: "sotto lettura".

Richiesto io notaio

ho ricevuto il presente atto cartiloscritto da per-  
sona di mia fiducia in quattro fogli dei quali occupa  
sedici pagine fin qui e da me letto ai componenti che  
lo approvano

Sono le ore tredici (13,00)

[REDACTED]

