

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi degli artt.

490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta avv. Roberta Ventura (c.f. VNTRRT83E60H163J), professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Carlo Di Cataldo *ex art. 591 bis c.p.c.* giusta provvedimento del 24.10.2024 nel procedimento esecutivo **n. 216/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **29.1.2025 alle ore 16:00**, presso lo studio della stessa in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, 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 Ministro 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 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti,

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà in forza della “Convenzione per la cessione e regolamentazione di aree in diritto di proprietà destinata alla costruzione di opifici” n. di rep. 4610 del 27.10.2003 -che si allega al presente avviso- su lotto edificato ricadente all'interno della zona P.I.P. del Comune di Comiso (RG) -specificamente il lotto A2 dell'area P.I.P.- in c.da Canicarao sn, a circa 3 km a N-E dell'abitato, nella zona compresa tra le contrade Purrazzito e Sugarella.

Il lotto edificato consiste in uno stabilimento industriale, nato per essere adibito alla lavorazione del legno, costituito da due distinti corpi di fabbrica in aderenza l'uno all'altro: un capannone con annessi servizi igienici ed un corpo uffici a due piani fuori terra, per una superficie coperta complessiva di 1.196,19 mq ed un volume edificato di 8.898,33 mc. Completano il lotto l'area esterna di pertinenza e gli accessori.

Sia il capannone che il corpo uffici sono dotati degli impianti idrico, fognario, elettrico, telefonico e antincendio. **Il capannone** presenta una forma rettangolare per una superficie utile di circa 1.092 mq. L'altezza della gronda è pari a 7,50 m ed il volume urbanistico è quindi pari a 8.188,50 mc.-. I pannelli di tamponamento del capannone sono stati posti in orizzontale, realizzando tre fasce, scelta che ha consentito di realizzare anche una fascia interamente vetrata, posta al di sotto della copertura. La pavimentazione del capannone è di tipo industriale. Il capannone è dotato di tre grandi aperture scorrevoli in corrispondenza dei lati Nord, Sud ed Est, aventi altezze di circa 5 mt e dimensioni di 5,30 mt quelle a Nord e a Sud e di 6 mt quella sul lato Est del capannone. Tutti gli ambienti sono pavimentati e le pareti dell'antibagno, del bagno e del vano doccia sono parzialmente piastrellate.

Il corpo uffici ha dimensioni di 13,00 mt × 8,03 mt, per una superficie coperta di 104,39 mq. L'altezza della gronda è di 6,80 mt e il volume urbanistico è quindi pari a 718,20 mc. La struttura si articola su due elevazioni: il piano terra presenta altezza libera di 3,50 mt mentre il primo piano ha altezza libera di 2,70 mt (2,40 mt limitatamente al corridoio). Il piano terra si compone di un ampio vano adibito a ricevimento/accettazione, avente una superficie utile di circa 61,20 mq, dotato di due porte di accesso diretto dal piazzale esterno e di due finestre. Sul retro del vano è presente il vano scala rivestito in granito grigio, che disimpegna il bagno con areazione forzata, la porta REI 120 di accesso al capannone, la rampa di scale per salire al primo piano ed un ripostiglio ricavato nel

sottoscala. Al primo piano è presente un corridoio che disimpegna: un vano direzionale, due vani ufficio e un bagno, tutti dotati di aeroilluminazione naturale costituita da finestre. Le porte interne sono tutte in legno tamburato mentre le aperture (sia le porte che le finestre) sono costituite da un infisso in alluminio e vetro. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres al piano terra e da parquet al primo piano.

Il piazzale esterno risulta pavimentato in conglomerato bituminoso ed il cancello di accesso al lotto è di tipo scorrevole ed automatizzato. Nel piazzale esterno ed in aderenza al lato sud del capannone è presente un locale tecnico di forma rettangolare di dimensioni di 2,40 mt × 9,80 mt e tetto a falda costituito da pennelli semplici, con altezza alla gronda di 2,50 mt. Sono altresì presenti due tettoie in struttura precaria; una nell'angolo ovest del lotto e l'altra sul lato nord del capannone.

In aggiunta alla particella 404, il lotto comprende anche una piccola porzione di relitto stradale, nell'angolo N-E-, che è stata annessa successivamente al lotto giusta assegnazione da parte del Comune, addivenendo così ad una superficie catastale complessiva di circa 4.440 mq.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ragusa -Catasto dei Fabbricati del Comune di Comiso: Sezione urbana, foglio 67, particella 404, sub. 1, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita € 7.200,00, c.da Canicarao sn, Piano T-1.

Situazione urbanistica e catastale

Per lo stabilimento industriale è stata rilasciata dal Comune di Comiso la C.E. n. 9009 del 15.9.2004 (prat. 239/2004), trascritta il 22.9.2004 ai nn. 11707/20147, relativa alla realizzazione del capannone e del corpo uffici, comprese vasche prefabbricate esterne ed il silo. Con successiva D.I.A. in variante ed in sanatoria (pratica 349/07) per decadenza della C.E. 9009/04, nonché per modifiche interne e del piazzale esterno, è stato rilasciato dal SUAP del Comune di Comiso il provvedimento autorizzativo unico n. 2/2008 del 16.1.2008 (pratica SUAP 24/2007) trascritto il 22.1.2008 ai nn. 1050/1606. Lo stabilimento in oggetto è dotato inoltre di certificato di agibilità n. 36/2008 relativo al capannone e al corpo uffici, nonché di autorizzazioni sismiche e di certificato di conformità strutturale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

Disponibilità del bene: occupato giusta contratto di locazione commerciale (6+6) opponibile alla procedura.

Oneri condominiali: nessuno.

Prezzo base: € 716.000,00 (euro settecentosedicimila/00)

Offerta minima: € 537.000,00 (euro cinquecentotrentasettemila/00), pari al 75% del prezzo base)

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato presso lo studio in Ragusa, via dott. Pluchino n. 16, che

gestirà le operazioni di vendita tramite **il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it** collegandosi dalla predetta sede, 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:

- l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni):

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 dall'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 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 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto salvo vendita della quota *ex art. 600, comma 2, c.p.c.*;

- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) 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); sono 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 debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

TERMINE DI 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, 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

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 2015; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in 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 devono 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 con modalità telematiche 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 anche attraverso deposito di busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Ragusa via dott. Pluchino n. 16, 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, comma 4, c.p.c., ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.-.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, fermo restando, in caso di aggiudicazione della vendita da parte del coniuge partecipante, l'obbligatorietà per il coniuge escluso di presenziare all'udienza per l'aggiudicazione definitiva e fatta salva l'esibizione, al professionista delegato, dell'originale dell'anzidetta dichiarazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai 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 fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica (cartacea), un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 216/2023 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 di offerta cartacea;
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 ove 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 minorenni, 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 effettua l'offerta o del soggetto che è titolare della 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 informatici 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 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 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 informatici 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 (iban IT33U0326817000052340679400), tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 216/2023 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 a € 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 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 dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 216/2023 R.G.E.", che sarà trattenuto 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 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 portale del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 E ASSEGNAZIONE AL CREDITORE

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

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE 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 di cauzione versata 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 degli artt. 588 e ss. c.p.c.-.

In caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

IMPORTI MINIMI DEI RILANCI

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 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 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 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 120 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.

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;
- l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00, al numero: Astalegale.net 02 800.300.22 Aste Giudiziarie 0586.20141 e Astalegale.net 848.780.013;
- email all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (AstegiudiziarieInlinea);
- email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net (Astalegale.net).

Inoltre, presso il Tribunale di Ragusa sarà possibile chiedere 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, 31.10.2024

Il professionista delegato
avv. Roberta Ventura

N. 4610 di Repertorio

CONVENZIONE PER LA CESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DI AREE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DESTINATA ALLA COSTRUZIONE DI OPIFICI (ai sensi del Decreto dell'Assessorato Regionale alla Cooperazione, del Commercio, dell'artigianato e della Pesca dell'8.02.1991)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre, il giorno ventisette del mese di ottobre
27 ottobre 2003

in Comiso nella sede municipale, sita in P.zza Fonte Diana, innanzi a me Avv. FORTUNA ANTONINO MARIA - Segretario Generale del Comune di Comiso - senza assistenza di testimoni avendovi i comparenti infrascritti che hanno i requisiti di legge, con il mio consenso, rinunciato

Sono presenti

Da una parte:

Geom. Tranquillo Gabriele nato a Trapani il 30 Maggio 1944 il quale interviene al presente atto nella qualità di DIRIGENTE INCARICATO 12° SETTORE DEL COMUNE DI COMISO e quindi in rappresentanza del medesimo P.I. 00671280881 C.F. 82000870889, ove è domiciliato per la carica, in seguito per brevità chiamato "Comune" autorizzato a quest'atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

dall'altra parte:

i signori:

[redacted] nato a Comiso il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted], ivi residente in [redacted] [redacted]



Diritti di Segreteria	
C.C.P.N.	153
del	20.10.03
Dir. orig. €	0,52
Diritti €	19,76
Gel. val. €	164,72
Totale €	185,00

L'INCARICATO DELLA SEGRETERIA DIRIGENZIALE

(Geom. Tranquillo Gabriele)

[redacted signature area]

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]
residente a Comiso in [redacted] nata a [redacted]
[redacted] nata a [redacted]
[redacted] iv [redacted]
[redacted] i quali intervengono al presente atto nella qualità di soci amministratori della
ditta [redacted] con sede a
Comiso [redacted] iscritta presso l'Ufficio del Registro delle
Imprese di Ragusa in data 19.02.1996 [redacted]

Detti componenti della cui identità personale sono certo

premettono

che il Comune di Comiso è dotato di una zona PIP (Piano di insediamento produttivo)
per le imprese artigianali e di piccole e medie industrie sita in *contrada Canicario*
giusta delibera di C.C.n°128/1984;

che con la delibera Consiliare n°26/1995, è stato approvato il regolamento per
l'assegnazione e gestione delle aree per insediamenti produttivi e artigianali in
contrada Canicario, rimettendo l'autorizzazione alla stipula del presente atto in
capo al Sindaco, oggi per effetto della subentrata normativa di legge D. Lgs. n°
267/00 al Dirigente;

che con delibera di C.C. n° 60 del 26 luglio 2000, esecutiva ai sensi dell'art. 12,
comma 1, L.R. n. 44/91, che al presente si allega sotto la lettera "A", e in
applicazione della L.R. 3.12.91 n°44, è stato individuato, per l'assegnazione alla Ditta
richiedente, un lotto per l'insediamento di un opificio di complessivi mq 4290;

L'INCARICO DI [redacted] INTERINCENZIALI

(Geom. [redacted] Tranquillo)

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]



che con delibera di G.M. n° 255 del 27 luglio 2001, immediatamente esecutiva, è stato determinato in € 3,49 (lire 6.750) per mq il corrispettivo per la concessione in proprietà dei lotti;

che con delibera di C.C. n° 84 del 25.10.2002, esecutiva, sono state apportate modifiche al regolamento per l'assegnazione gestione delle aree P.I.P., prevedendo fra l'altro la facoltà per la ditta assegnataria di effettuare il pagamento rateale nel limite di mesi dodici;

che la ditta ha presentato in data 28.05.2002 prot. 14976 e approvato in data 06.06.2002 Prat. n° 156 il progetto con allegata relazione tecnica-economica in cui vengono, tra l'altro, definite le caratteristiche materiali e di rifinitura dei fabbricati oggetto del programma costruttivo.

Che in base a tale progetto risulta che, di massima e fermi restando gli obblighi di specificazione e dettaglio di cui ai successivi articoli della presente convenzione, sarà realizzato un opificio adeguato alle esigenze aziendali e comunque nel rispetto delle vigenti norme edilizie.

Che il Comune con delibera di C.C. n° 71 del 21 novembre 2001, immediatamente esecutiva, ha approvato lo schema di convenzione tipo per la cessione dei lotti delle aree artigiane.

Tutto ciò premesso da formare parte integrante e sostanziale di quest'atto, dette parti convengono e stipulano quanto segue:

TITOLO I

Cessione dei lotti in proprietà

Art.1

Il Comune di Comiso, in persona del suo legale rappresentante, cede sin d'ora, alla [redacted] che come

L'INCARICATO PER LE PRATICHE PERIZIENZIALI
(Geom. [redacted] [redacted])

IL SEGRETARIO GENERALE
[redacted]

sopra rappresentata accetta, per sé e i suoi aventi causa, il diritto di proprietà per la realizzazione del programma costruttivo menzionato in premessa sull'area estesa metri quadrati quattromiladuecentonovanta (mq.4290) individuata come lotto A2 nella planimetria scala 1:1000 che trovasi allegata sotto la lettera "C" all'atto di assegnazione Rep. n° 3674 del 09.03.2002.

Detta area confina con i lotti A1 A3 , con strade perimetrali di accesso e con la S.P. Cifali Annunziata. Detto lotto risulta censito in catasto al Foglio 67 particella 218 (ex 214 sub C di are 4290) .

Ai sensi della legge n.47/85 i componenti mi dichiarano che il certificato di destinazione urbanistica è stato rilasciato in data 29.10.2001 dal Direttore Generale di detto Comune, e che dalla data del rilascio non si sono verificate variazioni allo strumento urbanistico di detto Comune. Detto certificato trovasi allegato in originale sotto la lettera "F" all'atto di assegnazione Rep. 3539 del 01.12.2001 .

Detto terreno atto alla realizzazione di un capannone delle dimensioni consentite dagli standards edilizi previsti nel P.I.P è quello perimetrato in rosso nella planimetria catastale, che, sottoscritta dai componenti e da me Segretario Generale , si allega ad integrare il presente atto sotto lettera "B".

Art.2

Modalità di esercizio del diritto

La cessione del lotto in proprietà comporta l'utilizzo dello stesso secondo le modalità proprie dell'esercizio di detto diritto reale fermo restando:

- a) il diritto di prelazione del Comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione.
- b) l'obbligo per l'impresa acquirente, in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune, di rispettare la originaria destinazione d'uso del lotto e dei fabbricati in esso insistenti.

L'INCARICATO DEI COMP. DELEGATI

(Geom. C. Trunquillo)

IL SEGRETARIO GENERALE



c) la tipologia dell'impresa acquirente dovrà essere comunque quella di impresa artigiana o di PMI (Piccola Media Impresa).

d) Il prezzo di alienazione del lotto verrà stabilito nella somma corrispondente a quella originariamente versata al Comune dalla impresa alienante, eventualmente maggiorata dell'importo relativo all'aumento dei codici ISTAT.

e) Il prezzo di alienazione dell'opificio realizzato sul lotto sarà commisurato al valore sul mercato per quella tipologia di costruzione.

Il diritto di proprietà, come sopra indicato, è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal presente atto, secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia;
- alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dalla CEC;
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative pertinenze, in favore dell'originario acquirente e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità fissate nel presente atto

I progetti relativi all'edificio dovranno corrispondere alle modalità fissate nel successivo art.3.

Nella realizzazione dell'opificio saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nel presente atto.

L'istruttoria delle domande di concessione edilizia seguirà le ordinarie disposizioni in materia.

Tutte le aree, edifici ,manufatti ed impianti, rimarranno vincolati alla loro originaria e specifica destinazione. Le opere realizzate a qualunque titolo non potranno subire

L'INCARICATO DI FUNZIONI DIRIGENZIALI

(Geom. Gabrio Le Tremquillo)

IL SEGRETARIO GENERALE

modifiche di alcun genere se non quelle regolarmente approvate dagli organi competenti.

TITOLO II

Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e termine di inizio e di ultimazione- Proroghe-Sanzioni

Art.3

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici.

Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa acquirente, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, silos, autorimesse, locali per la esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo, dovranno rispondere alle esigenze risultanti da

apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purchè conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standards urbanistici; è fatto

obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'art. 5.della legge regionale 29.12.1981, n°181.

Il Comune si riserva il diritto di fare eseguire in qualunque momento, a cura del proprio personale all'uopo incaricato, controlli e verifiche e di ordinare eventuali modifiche che si rendessero necessarie.

Qualora in corso d'opera venissero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale non interrompe il decorso dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori. La verifica di conformità al progetto approvato delle opere realizzate avverrà con il rilascio del certificato di agibilità contenente l'indicazione della destinazione d'uso. Nel caso venga contestata la

L'INCARICATO PER I SERVIZI DIRIGENZIALI

(Geom. C. [firma] tranquillo)

[Firma illeggibile]
[Firma illeggibile]
[Firma illeggibile]
[Firma illeggibile]

IL SEGRETARIO GENERALE

[Firma illeggibile]

OSIV

difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori e la ditta acquirente dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.

Le operazioni di verifica al fine del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere attuate entro 30 giorni dalla richiesta della ditta acquirente ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere medesime, salvo maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relativi a pareri obbligatori da parte di organi pubblici.

Art.4

Termine di inizio ed ultimazione delle opere

La ditta acquirente dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e la ultimazione delle opere che deve avvenire entro due anni dalla notifica della concessione edilizia, nonché entro i termini eventualmente assegnati con ordinanze sindacali. In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia il Comune potrà accordare eventuali proroghe purchè, nel complesso, non superiori a dodici mesi.

Art.5

Clausola Risolutiva Espressa

La inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e la ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati con ordinanze sindacali, comporterà l'automatica risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.

La ditta acquirente resta obbligata al pagamento di una pena pecuniaria a favore del Comune corrispondente al 5% dell'ammontare del prezzo di vendita.

TITOLO III

Determinazione del corrispettivo della cessione in proprietà

L'INCARICATO IN FUNZIONE DIRIGENZIALE

(Geom. G. Tranquillo)

[Redacted signatures]

[Handwritten signature]

COMUNE

Modalità per il pagamento del corrispettivo – Sanzioni

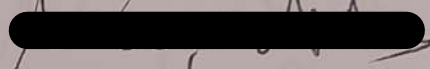



Art.6

Il corrispettivo della cessione in proprietà di cui all'art.1 resta convenuto in Euro 14.972,10 (quattordicimilanovecentosettantadue/10) oltre Euro 224,58 (duecentoventiquattro/58) per interessi e viene versato dalla ditta acquirente presso le casse della Tesoreria Comunale con pagamento rateale, giusta richiesta prot. 35840 del 13.10.2003, ai sensi del vigente regolamento così come modificato dalla citata delibera di C.C. n° 84 del 25.10.2002, tramite versamento di c/c postale 10597979 intestato al Comune di Comiso, secondo le seguenti modalità come si evince dal prospetto che si allega sotto la lettera "C" :

1. 1^ rata: € 2.994,42 in contanti alla stipula dell'atto;
2. 2^ rata: € 3.016,88 comprensiva di sorte capitale ed interessi al tasso legale del 3% con scadenza 27 gennaio 2004;
3. 3^ rata : € 3.039,34 comprensiva di sorte capitale ed interessi al tasso legale del 3% con scadenza 27 aprile 2004;
4. 4^ rata : € 3.061,79 comprensiva di sorte capitale ed interessi al tasso legale del 3% con scadenza 27 luglio 2004;
5. 5^ rata : € 3.084,25 comprensiva di sorte capitale ed interessi al tasso legale del 3% con scadenza 27 ottobre 2004.

L'INCARICATO PER LE OPERAZIONI AMMINISTRATIVE E UFFICIALI

(Geom.  Tranquillo)

TITOLO IV

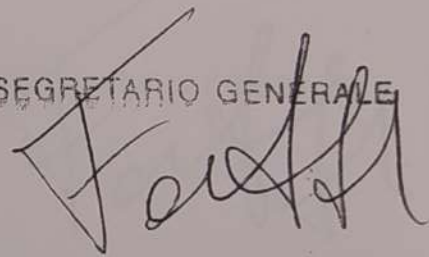
Obblighi della concessionaria

Art.7

Prescrizione per l'uso dell'immobile

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dalla ditta acquirente. E' tassativamente vietato dare in locazione l'opificio realizzato sul lotto oggetto della

IL SEGRETARIO GENERALE



IMMAGINE

presente cessione nonché il lotto stesso anche in relazione a parti di aree rimaste inedificate.

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui al precedente comma, il contratto si intende definitivamente risolto con l'applicazione della penale di cui all'art.5

Art.8

Obblighi della concessionaria in caso di cessazione dell'attività

In caso di cessazione dell'attività lavorativa, il lotto e relativo opificio che insiste su di esso, potranno essere ceduti in proprietà ai sensi dell'art.2 del presente atto ovvero ceduti in locazione a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale. Il Comune verificherà in via preventiva il possesso dei requisiti richiesti in capo alla ditta subentrante nonché la congruità del canone di locazione.

In ogni caso, vengono fatte salve eventuali clausole contenute in atti relativi a mutui o contributi concessi per la realizzazione degli immobili.

Nella determinazione del canone di locazione delle opere realizzate dal locatore non si terrà conto del valore dell'area medesima, delle urbanizzazioni e delle infrastrutture realizzate dal Comune.

Art.9

La Ditta acquirente e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di conservazione, secondo gli standards correnti, tutte le parti del fabbricato e i servizi interni al lotto assegnato.

Art.10

Sanzioni a carico della Concessionaria - decadenza

Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, il presente contratto si risolverà di diritto per colpa e in danno del proprietario qualora:



L'INCARICATO PER LE ATTIVITÀ DIRIGENZIALI

(Gon. Michele Tranquillo)

IL SEGRETARIO GENERALE

- vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione medesima;
- si verificano nell'impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati all'Amministrazione Comunale.
- Il Concessionario ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettono le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato.
- Sia notificata al Comune a mezzo di Ufficiale Giudiziario e su istanza dell'Istituto di credito che ha concesso all'impresa un mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, la inadempienza dell'impresa medesima nel pagamento dell'equivalente di almeno due semestralità consecutiva del mutuo.

TITOLO V

Disposizioni Finali

Art.11

In caso di risoluzione del contratto per colpa e in danno del proprietario, il Comune diviene proprietario degli edifici e delle opere annesse e ne acquisisce la disponibilità subentrando nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi da istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni, con l'obbligo di soddisfare, fino alla estinzione, le ragioni di credito di detti istituti.

Art.12

La decadenza dalla convenzione per colpa e in danno del concessionario deve essere approvata dal Consiglio comunale che stabilisce altresì le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da comminare.

Art.13

L'INCARICO DI DIRIGENZA

(Giam. ... (Tranquillo))

[Redacted signatures]

[Handwritten signature]

Ove per qualsiasi causa, si verifichi il perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del presente atto, il proprietario deve comunicare per iscritto al Comune, entro sei mesi dal perimento, se intende procedere o meno alla ricostruzione degli immobili.

In caso affermativo, il Comune fisserà nuovamente i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Trascorso il termine di sei mesi, senza che il proprietario abbia comunicato per iscritto l'intendimento di procedere alla ricostruzione delle opere perite, il contratto si risolve e il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna nella completa disponibilità del Comune.

Art. 14

Ai sensi dell'art. 5, comma 5, del vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione e la gestione delle aree P.I.P., la ditta concessionaria ha prestato la prescritta cauzione definitiva a garanzia del mancato pagamento alla scadenza della somma dovuta tramite polizza fideiussoria emessa dalla compagnia d'assicurazione [redacted] polizza [redacted] dell'importo di € [redacted] la stessa [redacted] trovasi depositata agli atti d'ufficio.

Art. 15

Per quant'altro qui non espressamente previsto si rinvia a quanto meglio articolato nel vigente regolamento comunale per la cessione dei lotti ai sensi del Decreto dell'assessorato regionale alla Cooperazione, artigianato e pesca dell'8.02.1991.

La presente convenzione verrà trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa.

L'INCARICATO [redacted] DIRIGENZIALI

([redacted] Aquillo)

IL SEGRETARIO GENERALE

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale nascente da questo atto ed esonera il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla convenzione sono a carico della parte concessionaria che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali esistenti in materia.

Quant'altro non previsto espressamente è regolato dalle disposizioni vigenti in materia emanate ed emanande.

Saranno soggetto di specifica trascrizione tutti i patti della presente convenzione.

Io sottoscritto Segretario Generale, richiesto, ho ricevuto questo atto, dattiloscritto da impiegata di mia fiducia e sotto la mia direzione, il quale consta di n. 12 pagine di carta resa legale in modo straordinario, di cui si occupano n. 11 facciate e quanto della presente, e da me letto ai comparenti compreso gli allegati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed approvandolo lo sottoscrivono in mia presenza.

IL DIRIGENTE INCARICATO

F. M. de' Crespiello

LA DITTA:

[Redacted signature area]

IL SEGRETARIO GENERALE

[Signature]

OGGETTO

[Faint signature]