

**TRIBUNALE DI RAGUSA (EX TRIBUNALE DI MODICA)**

**- Accordo ex art 9 comma 3 Ter L. 3/12 –**

**Proc. n. 651/2012+652/2012 R.G. V.G.**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Rita Trovato, con studio in Scicli nel C.so Garibaldi n. 154, in qualità di Liquidatore Giudiziale del proc. n. 651/2012+652/12, omologato con decreto del Tribunale di Ragusa ex Tribunale di Modica, del 18/22.08.2014,

**PREMESSO**

che, con riguardo ai beni immobili facenti parte dell'accordo omologato, al fine di realizzare l'attivo, in esecuzione dell'accordo, si procede alla vendita del bene immobile rimasto invenduto e precisamente: immobile destinato a locale commerciale sito in Modica nella via Sorda Sampieri n° 116/A, meglio descritto di seguito, il cui prezzo d'asta, all'ultimo tentativo di vendita, andato deserto, era stato fissato in € 506.250,00;

che in data 7.01.2025, per tale immobile, la sottoscritta Liquidatrice riceveva due proposte irrevocabili di acquisto, la prima per la somma di € 285.000,00, mentre la seconda per la complessiva somma di € 300.000,00;

che con provvedimento del 31.01.2025 il Sig. G.D. ha autorizzato una ulteriore vendita competitiva, da svolgersi – previa pubblicazione sul PVP e sul sito *astegiudiziarie.it e www.astalegale.net* – secondo le modalità indicate nei precedenti avvisi di vendita, avente come base d'asta il prezzo più alto fra quelli indicati nelle due offerte presentate e con la precisazione che, in caso di presentazione di ulteriori offerte, si aprirà una gara avente come prezzo base d'asta il prezzo più alto fra tutte le offerte presentate, mentre in caso di mancanza di altre offerte si procederà comunque a gara fra le due offerte presentate, partendo da quella con il prezzo più alto;

Tutto ciò premesso, la sottoscritta n.q. Liquidatore

**AVVISA**

che, al fine di realizzare l'attivo, in esecuzione dell'accordo omologato, si procede alla vendita dei beni immobili di seguito indicati, rinviando per una migliore e più completa descrizione, anche per quanto attiene i gravami e la situazione urbanistica, alla relazione tecnica del Dott. Ing. Giorgio Sarta, che qui è da intendersi integralmente riportata e trascritta ed alla documentazione tutta di cui agli atti della procedura. Si precisa che i beni vengono venduti allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esonero degli organi della procedura da ogni responsabilità per vizi e garanzie; tali beni sono, altresì, venduti con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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. Presso il sottoscritto commissario liquidatore è possibile reperire tutte le informazioni relative ai lotti, alla vendita e alla perizia di stima; h) il presente avviso è pubblicato, altresì, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul [Portale delle Vendite Pubbliche](#) (PVP) e su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); i) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno eseguite dalla sottoscritta liquidatrice presso lo studio legale sito in Scicli nel C.so Garibaldi 154; l) i prezzi base d'asta sono stati fissati sulla base di quanto esposto nella superiore premessa.

**LOTTO 1:** immobile sito in Modica nella Via Sorda Sampieri n. 116/A ed iscritto CF del Comune di Modica al foglio 119, part.lla 1318, subalterno 2. Catastalmente l'immobile è composto da un piano terra costituito da ampio locale adibito ad attività commerciale, servizi igienico-sanitari, locale deposito e locale sgombero, per una superficie di mq 600,00 circa, migliore descrizione in perizia in atti.

Prezzo base €. 300.000,00 pari al valore della proposta irrevocabile più alta.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara.

Rilancio minimo: €. 5.000,00 nell'ipotesi di gara tra più offerenti.

In caso di gara, il lotto sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

#### **MODALITA' DI VENDITA**

La vendita, senza incanto, è fissata per il giorno **08.05.2025, ore 16,30**, presso lo studio della sottoscritta Liquidatrice, sito in Scicli, C.so Garibaldi n. 154.

Chi intende partecipare alla vendita, deve presentare, **presso lo studio della scrivente, sito in Scicli in C.so Garibaldi n. 154**, offerta di acquisto in bollo, irrevocabile e vincolante, che dovrà contenere:

A) Le complete generalità anagrafiche, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o numero partita iva, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente**), il quale dovrà anche presentarsi alla vendita munito di valido documento di identità.

Nell'ipotesi di persona coniugata, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Nel caso di offerta presentata in nome e per conto del minore, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata copia autentica del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare.

Nel caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

L'offerente deve 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.

B) I dati identificativi del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta.

C) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

D) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione tutta di cui agli atti della procedura e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.

E) Espressa indicazione di aver preso visione del presente avviso e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni e modalità di vendita ivi indicate.

L'offerta è inefficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "Avv. Rita Trovato Liquidatore Giudiziale proc. 651/2012+652/2012", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'assegno dovrà essere allegato all'offerta ed inserito nella busta.

Le offerte di acquisto debitamente documentate dovranno essere presentate, in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere esclusivamente annotate le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del sottoscritto commissario liquidatore, nonché la data fissata per la vendita. Tali offerte dovranno essere presentate, con tutta la documentazione sopra richiamata, entro e non oltre le ore 13.00 del 07.05.2025, giorno precedente la vendita.

L'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura suddetta.

E'consentita, inoltre, una ulteriore forma di partecipazione alla gara, così come previsto dall'art. 173 quinquies delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, provvedendo cioè all'accredito della cauzione a mezzo di bonifico bancario sul conto con codice IBAN:IT41Q0503684520CC0211186304, almeno cinque giorni prima del termine finale fissato per il deposito delle offerte ed attraverso l'invio a mezzo PEC all'indirizzo rita.trovato@avvocatimodica.legalmail.it della domanda di partecipazione, conforme alla normativa sul bollo e di un documento bancario attestante l'avvenuta effettuazione del bonifico bancario sul conto corrente bancario. Il mancato accredito nei termini appena indicati sarà motivo di dichiarazione di inefficacia dell'offerta e quindi di esclusione della gara.

La sottoscritta Liquidatrice aprirà le buste il **08.05.2025, alle ore 16,30**, presso lo studio sito in Scicli in C.so Garibaldi n. 154, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per i beni cui si riferisce l'offerta in esame, i quali dovranno essere muniti di valido documento di identità.

Nel caso di presentazione di altre offerte oltre quelle già ricevute, si aprirà la gara, partendo dall'offerta più alta, con i rilanci minimi sopra indicati. Qualora sia trascorso un (1) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di mancanza di altre offerte, si procederà comunque a gara fra le due offerte già presentate, partendo dal prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, con i rilanci minimi sopra indicati. Se il presentatore dell'offerta con il prezzo più basso non partecipi all'asta, si procederà alla aggiudicazione al presentatore dell'offerta il cui prezzo è stato posto a base d'asta.

Entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura o assegno circolare non trasferibile, intestato a "**Avv. Rita Trovato Liquidatore Giudiziale proc. 651/2012+652/2012**" e l'eventuale Iva secondo l'aliquota vigente al momento del saldo del prezzo. All'esito positivo di tali adempimenti, verrà fissata la data di stipula dell'atto pubblico di compravendita, che avverrà davanti al notaio designato dal Liquidatore Giudiziale.

Successivamente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, ai sensi del comma 2 dell'articolo 108 L.F., il Giudice Delegato disporrà in merito alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni pregiudizievoli e di ogni altro vincolo.

**Regolarità urbanistica e altre disposizioni.** Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili sopra indicati, si avverte l'aggiudicatario che per le difformità ed irregolarità, se presenti, si sostiene la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, trattandosi di alienazione, a seguito di aggiudicazione con la presente asta, che conserva natura coattiva. Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, sono a cura e spese dell'aggiudicatario. E', parimenti, a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsti dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento.

**Spese notarili, accessorie e tributi.** Le spese notarili, di registrazione, trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili ) per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d. lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

**Sanatorie.** L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985, secondo le prescrizioni impartite all' uopo dall'Autorità Amministrativa.

**Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare.** La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al commissario liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi, dovrà essere consegnata al commissario anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione dell'atto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente.

**Trasferimento della proprietà.** La proprietà, il possesso e il godimento del cespite ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del liquidatore.

**Inadempimento dell'aggiudicatario.** Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero, dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Il presente avviso di vendita è pubblicato sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [PVP](#).

Sarà facoltà del Liquidatore Giudiziale diffondere il presente avviso mediante altre forme di pubblicità ritenute opportune.

CONTATTI:

Liquidatore Giudiziale: Avv. Rita trovato

Studio legale - C.so Garibaldi 154 - 97018 Scicli (RG) tel. 0932 832482 - fax 0932 832482 cell. 333.8261954

e-mail: [rita.trovato@virgilio.it](mailto:rita.trovato@virgilio.it) – PEC: [rita.trovato@avvocatimodica.legalmail.it](mailto:rita.trovato@avvocatimodica.legalmail.it)

Scicli/Ragusa lì 26.02.2025

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Rita Trovato