



N. 117962 di Repertorio N. 19903 di Raccolta

V E N D I T A
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventotto del mese di giugno

(28 giugno 2024)

in Ragusa, nella mia abitazione sita in Via Paestum n.97.

Innanzi a me **Dott. Marcello Zichichi**, Notaio in Ragusa, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica;

s o n o p r e s e n t i

- **Dr. Salvatore Nicotra**, nato ad Acireale (CT) il giorno 6 ottobre 1963 e residente in Acireale, Via Taro (Balatelle) 20, il quale interviene al presente atto nella qualità di Commissario Liquidatore del Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione, , con sede in Ragusa, Zona Industriale, contrada Mugno, presso il Centro Direzionale ASI, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale 00119380889, (giusto incarico conferito con D.A 4/GAB/2024 del 05 marzo 2024) autorizzato in esecuzione della determina commissariale n. 116 dell'11 dicembre 2023 che in copia si allega al presente atto alla lettera "A", e della determina commissariale n. 44 del 17 giugno 2024, che in copia si allega al presente atto alla lettera "B", dalla cui lettura i comparenti mi dispensano; di seguito indicato come "Venditore";

Raniolo Giovanni nato in Ragusa il giorno 14 maggio 1962 codice fiscale RNL GNN 62E14 H163Q, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società a responsabilità limitata "TEKNA SYSTEM S.R.L." con sede in Ragusa, Zona Industriale III Fase Viale Sedici n. 5, ove è domiciliato per la carica, iscritta nel Registro delle Imprese del Sud Est Sicilia con lo stesso numero del codice fiscale, partita I.V.A. 01406320885, numero REA RG- 116862, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, di seguito indicato come "Compratore".

I suddetti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di quest'atto al quale premettono:

- Che con Determinazione commissariale n. 116 dell'11 dicembre 2023 il Commissario Liquidatore dei Consorzi per le Aree di Sviluppo Industriale in Liquidazione della Sicilia Orientale - Consorzio di Ragusa in Liquidazione, ha determinato di aggiudicare in via definitiva il rustico industriale rappresentato dal lotto n. 5, meglio descritto e coerenziato, con dati censuari relativi in seno al successivo Articolo 1), alla cui comparente società "TEKNA SYSTEM S.R.L." già conduttrice dell'immobile, per l'importo offerto di Euro duecentonovantaduecinquantasette virgola trentasette (€ 292.057,37) oltre I.V.A., da decurtare con le agevolazioni di cui alla Legge Regionale 8/2012 e successive modifiche ed integrazioni,

Registrato

a RAGUSA

il 17 luglio 2024

n. 2454

Serie 1T

art. 19 co.9 ter;

tutto ciò premesso

i componenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) in Liquidazione di Ragusa, come sopra rappresentata, con le più ampie e complete garanzie di legge, vende e trasferisce in favore della società **"TEKNA SYSTEM S.R.L."** che, come sopra rappresentata, al medesimo titolo, accetta e acquista la piena proprietà del seguente immobile posto nell'agglomerato industriale del Comune di Ragusa, viale XVI n. 5 e precisamente:

- Fabbricato adibito a capannone artigianale composto da un locale a piano terra della superficie di circa metri quadrati settecentosessantannove (mq. 769) e da un annesso corpo adibito ad uffici composto da un piano terra di circa metri quadrati sessantadue (mq. 62) e da un primo piano di circa metri quadrati sessantadue (mq. 62), con circostante piazzale di pertinenza della superficie di metri quadrati duemilaseicentonove (mq. 2.609) circa, nell'assieme confinante con

il detto viale, con proprietà Boscarino o suoi aventi causa e con proprietà del Consorzio dagli altri lati; censito detto immobile alla competente Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa - **Sez. Urb. A, al foglio 143**, mappale:

- **657 sub.5** Contrada Zona Industriale snc P.T-1 Z.C.1 Categ.D/8 Rendita catastale € 4.305,00.

Il Venditore dichiara e garantisce che al fabbricato in oggetto si riferisce la planimetria depositata in catasto in data 20 maggio 2004 protocollo n. RG0076911 che si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**, e che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto della consistenza immobiliare sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Viene allegata al presente atto alla lettera **"D"** la richiesta della Comunicazione Antimafia inviata alla Prefettura di Ragusa relativa al Compratore in data 04 giugno 2024, Protocollo numero 003555920240604.

ARTICOLO 2

Il compratore per se stesso e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga espressamente:

a) a rispettare tutte le norme, disposizioni ed istruzioni già emanate, ed in prosieguo di tempo, eventualmente da emanarsi relative alla disciplina delle opere, attrezzature e servizi d'interesse e di uso comune eventualmente gestiti dall'IRSAP, oggi Ente gestore delle aree industriali ex L.R 8/2012 e s.m.i. e da terzi da questo delegati nell'ambito dell'agglomerato industriale ed in particolare il regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree industriali dell'IRSAP, approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 10 del 6 giugno 2022 e successive modifica-

zioni ed integrazioni (il "Regolamento"), che il compratore dichiara di ben conoscere e accettare;

b) a pagare i canoni ed i contributi per la manutenzione e la gestione di tali opere, attrezzature e servizi, nella misura, con le modalità ed alle scadenze deliberate dall' IRSAP;

c) a rispettare le previsioni e i vincoli di destinazione urbanistica riguardanti l'area industriale del Consorzio A.S.I. di Ragusa e dell'IRSAP, dei quali dichiara di avere piena conoscenza;

d) a non cedere a terzi, a qualsiasi titolo, lo stabilimento o parte di esso, per un periodo non inferiore a tre anni dalla data del presente rogito, eccetto il caso di autorizzazione espressa da parte dell'IRSAP;

e) a mantenere, per almeno due anni dalla data di aggiudicazione definitiva, i livelli occupazionali dichiarati in sede di gara, 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, l'assegnazione in vendita dell'immobile di che trattasi.

Eventuali variazioni al di sotto dei livelli occupazionali minimi previsti, dovranno essere sottoposti, mediante specifica istanza motivata, alle valutazioni dell'IRSAP, che si riserva tutti i diritti discendenti dalla legge o dal Regolamento;

f) a mantenere per almeno anni tre il tipo di attività industriale ad oggi svolta, o altro tipo di attività espressamente autorizzata dall'IRSAP;

g) ad accettare, durante le fasi realizzative dell'iniziativa proposta, senza riserva alcuna, l'attività e la potestà di vigilanza all'Ufficio Periferico IRSAP di Ragusa.

ARTICOLO 3

- Gli obblighi di cui ai punti d) ed f), 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 eventualità, troveranno applicazione le prescrizioni del Regolamento e, in particolare, quanto previsto dall'art. 18 dello stesso. Inoltre, il Compratore sarà tenuto al rimborso di tutte le spese sostenute dal Consorzio A.S.I. in Liquidazione di Ragusa o dall' IRSAP in dipendenza del presente contratto e della sua risoluzione.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui ai restanti punti del precedente articolo comporta la sospensione dei servizi o la non concessione degli stessi da parte dell'IRSAP.

ARTICOLO 4

- Le parti convengono che l' IRSAP avrà sempre il diritto di imporre anche successivamente al presente atto, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto e fognatura e servitù telefonica sugli spazi non co-

perti da edifici. Il Compratore si obbliga per sè 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 rifiuti eventuali danni arrecati nell'esecuzione dell'opera.

ARTICOLO 5

- Dichiaro il Compratore di essere perfettamente a conoscenza del Piano Regolatore territoriale dell'Agglomerato Industriale di Ragusa, in atto vigente e di accettarlo in ogni sua parte.

ARTICOLO 6

- Garantisce il Venditore la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria di quanto venduto, libero e franco da pesi ed oneri pregiudizievoli.

ARTICOLO 7

In linea di principio, e per il periodo di tre anni dalla data del presente rogito, è vietata l'accensione di ipoteche da parte di terzi nell'immobile assegnato dal Consorzio alla ditta istante, fatta eccezione per gli istituti a garanzia di finanziamenti pubblici concessi dallo Stato, ferme e impregiudicate le prescrizioni del Regolamento.

Nei confronti degli Istituti di Credito abilitati all'esercizio del credito industriale e/o artigianale e/o commerciale, non avranno efficacia le clausole limitative di cui al precedente paragrafo, e l'Istituto potrà essere autorizzato dal Consorzio A.S.I. in Liquidazione di Ragusa o dall'IRSAP ad iscrivere ipoteca sui menzionati immobili, a garanzia di mutui che eventualmente dovesse concedere, con il limite di un montante ipotecario massimo pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo di compravendita.

In tale ultimo caso, qualora si dovesse procedere con la risoluzione del presente contratto per una delle ragioni individuate al precedente art.3 o derivanti dalla legge o dal Regolamento, fermo quanto espressamente sancito dall'art.18 del regolamento stesso, si precisa che dalla somma pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo di compravendita, da restituire al Compratore, andrà detratta, oltre alle spese indicate al citato art.3, ogni eventuale quota di finanziamento pubblico ricevuto dall'operatore economico inadempiente, oltre a quanto ancora dallo stesso dovuto all'Istituto di credito ipotecario.

ARTICOLO 8

La vendita avviene al prezzo che i componenti dichiarano essere stato convenuto in complessivi **Euro 292.057,37 (duecentonovantaduemilacinquantasette virgola trentasette)** oltre all'imposta di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 successive modifiche ed integrazioni (IVA), da decurtare con le agevolazio-

ni di cui alla Legge Regionale 8/2012 e successive modifiche ed integrazioni, art. 19 co.9 ter; così fissato nella allegata delibera alla lettera "A".

Le parti concordano che tali agevolazioni ammontano oggi ad € 108.483,62 (centoottomila quattrocentoottantatre virgola sessantadue), al netto dell'IVA, in aggiornamento rispetto a quanto statuito nella predetta determina 116/2023, in considerazione dell'avvenuto pagamento delle ulteriori fatture dalla data della predetta determinazione ad oggi, e pertanto la ditta Tekna System s.r.l. ha versato mediante bonifico bancario, meglio infra indicato, in favore del Consorzio ASI in Liquidazione la somma di € 178.573,75 (centosettantottomila cinquecentosettantatre virgola settantacinque), al netto della cauzione di € 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) versata in sede di gara, come meglio infra indicato, e incassata dall'Ente a titolo di anticipazione sul prezzo di vendita, oltre IVA, per l'acquisto del fabbricato sopra identificato.

I comparenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di dichiarare nel presente atto il prezzo realmente pattuito.

Ai sensi degli articoli 21, 46 e 47 del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, i comparenti, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano sotto la loro responsabilità che:

- la vendita di cui al presente atto è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore;

- il prezzo è stato corrisposto come segue:

* Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) mediante bonifico disposto in data 21 settembre 2023;

* Euro 178.573,75 (centosettantottomila cinquecentosettantatre virgola settantacinque) mediante bonifico effettuato in data 25 giugno 2024, precisandosi però che in realtà detto bonifico è comprensivo anche dell'IVA relativa pari ad Euro 39.286,22 (trentanovemila duecentoottantasei virgola ventidue), IVA che per come precisato in seguito non è da versare, e quindi il Consorzio si obbliga al ristorno della detta imposta.

Il comparente Nicotra Salvatore nella qualità sopra spiegata con la sottoscrizione del presente contratto dichiara avere ricevuto il prezzo della vendita dal Compratore e ne rilascia quietanza, con espressa dichiarazione di non avere altro a pretendere per qualsiasi titolo, ragione e azione e con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità per mancata iscrizione di ipoteca legale.

ARTICOLO 9

Il Compratore dichiara di essere già nella detenzione dell'immobile oggetto della presente compravendita, in quanto

locatario dello stesso, mentre il possesso di diritto dello stesso viene trasferito oggi stesso alla parte acquirente potendone questa godere da assoluta e legittima proprietaria con i vantaggi e gli oneri, salvi gli obblighi ed i limiti di cui sopra.

ARTICOLO 10

Ai sensi della vigente normativa urbanistica il Venditore dichiara che l'immobile in oggetto facente parte dell'agglomerato industriale di Ragusa è stato incluso nei programmi annuali approvati dal Ministero per gli Interventi Straordinari nel Mezzogiorno su proposta della Regione Siciliana e approvato e finanziato per effetto del T.U delle Leggi sul Mezzogiorno e pertanto, ai sensi degli articoli 138 del T.U (approvato con D.P.R 218 del 6/3/1978) e dell'art. 1150 del 1778/1942, non era necessaria la Licenza Edilizia ora Concessione;

- Che l'immobile è stato regolarmente collaudato ai fini statici e amministrativi e che pertanto lo stesso non era soggetto di rilascio di certificato di abitabilità-agibilità, come da nota prot. 52337 del 6-10-1997 del Comune di Ragusa;

- dichiara inoltre di avere fornito al Compratore, che conferma, le informazioni e la documentazione in ordine al rendimento energetico della consistenza immobiliare in oggetto, ivi compreso il relativo attestato rilasciato in data 4 giugno 2024 dall'ing. Giovanni Cascone con studio in Ragusa iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia al n. 2555, attestato che a quest'atto si allega alla lettera "E" (ID 20240604-088009-46605) dalla cui lettura i comparenti mi dispensano.

Il Compratore, dal canto suo, dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto del presente atto, per averlo condotto in locazione sino alla data odierna e (di accettare gli impianti esistenti nello stato in cui si trovano),esonando il Venditore da ogni relativo obbligo di garanzia e da ogni connessa responsabilità.

ARTICOLO 11

Il presente contratto, ai sensi dell'art. 19 comma 9 della Legge Regionale 8/2012 e successive modifiche ed integrazioni, rimane espressamente subordinato alla condizione sospensiva che la Regione Siciliana, entro trenta giorni (30 giorni) dalla comunicazione che verrà inviata a cura di me Notaio, non deliberi l'acquisto dell'immobile in oggetto alle medesime condizioni.

ARTICOLO 12

Il Compratore, per se stesso e per gli aventi causa, autorizza espressamente il Consorzio A.S.I. in Liquidazione Gestione Separata IRSAP di Ragusa 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.

Ai sensi degli articoli 21, 46 e 47 del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, il Compratore, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara sotto la loro responsabilità di aver assolto ogni tipo di tributo afferente la conduzione dell'Immobile (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo la TARI, TOSAP, etc.), dichiarando espressamente di manlevare e tenere indenne il Venditore dal pagamento di qualsiasi onere.

ARTICOLO 13

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico del Compratore.

ARTICOLO 14

Le parti si dichiarano edotte del fatto che i dati personali inerenti il presente atto verranno conservati da me Notaio, secondo quanto previsto dalla Legge.

ARTICOLO 15

Ai fini del trattamento tributario dichiarano le parti che il presente atto essendo sottoposto a condizione sospensiva è soggetto alle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale mentre il successivo atto di avveramento della condizione, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale per natura, effettuato da soggetto IVA oltre i cinque anni dall'ultima-zione e che opta per il regime IVA (Art. 10 comma 1, n. 8 ter IVA) a favore di soggetto passivo IVA e sottoposta all'imposta fissa di registro, all'imposta Ipotecaria con l'aliquota del 3% (tre per cento) ed all'imposta catastale con l'aliquota dell'1% (uno per cento), si applica inoltre il meccanismo dell'inversione contabile (REVERSE CHARGE) ai sensi dell'art. 17 comma 6, lettera a-bis IVA.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io
Notaio ho stipulato quest'atto, in parte dattiloscritto da
persona di mia fiducia e in parte scritto da me, e dello stes-
so ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Consta quest'atto di tre(3) fogli occupati per dieci(10) pa-
gine e parte di questa undicesima fin qui e viene sottoscrit-
to dai comparenti e da me Notaio alle ore dodici e minuti qua-
rantacinque (12:45)

F.TO SALVATORE NICOTRA

F.TO GIOVANNI RANIOLO

F.TO DOTTOR MARCELLO ZICHICHI NOTAIO

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE
DEI CONSORZI PER LE AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE
IN LIQUIDAZIONE DELLA SICILIA ORIENTALE
CONSORZIO DI RAGUSA IN LIQUIDAZIONE



Prot. 758 dell'11.12.2023

Determinazione commissariale n. 116 dell'11.12.2023
per aggiudicazione rustici industriali all'esito di gara

Il Commissario liquidatore

vista la determinazione commissariale n. 59 del 28.6.2023 con la quale è stato approvato il bando di gara per la vendita, ai sensi dell'art. 19 della l.r.s. 2012, n. 8, di cinque rustici industriali ubicati presso l'agglomerato industriale di Ragusa;

rilevato che il bando e tutti gli allegati sono stati pubblicati sui siti istituzionali del Consorzio per le aree di sviluppo industriale di Ragusa in liquidazione, dei Consorzi per le aree di sviluppo industriale in liquidazione della Sicilia, di Unioncamere Sicilia e dell'IRSAP;

visto il provvedimento di designazione dei componenti della Commissione di gara;

visto il verbale della Commissione di gara del 9.10.2023 e quello del 26.10.2023 con il quale è stato corretto un errore materiale del verbale precedente relativo agli operatori economici partecipanti per l'aggiudicazione del lotto n. 5;

rilevato che per i rustici industriali dei lotti n. 2 e n. 3 la gara è andata deserta;

vista la determina commissariale n. 100/2023 del 30.10.2023 con la quale, approvati i verbali di gara, si è proceduto alle aggiudicazioni degli altri lotti come segue:

- il rustico industriale compreso nel lotto n. 1 è stato aggiudicato in via definitiva all'Ente S.F.E.RA. Scuola Edile e CPT di Ragusa per l'importo di € 295.958,27, essendo l'immobile libero da diritti di godimento di terzi;

- il lotto n. 4 ed il lotto n. 5 sono stati, invece, aggiudicati alla Area System s.r.l. in via provvisoria, subordinando l'aggiudicazione alla condizione che il conduttore, purché in regola con gli adempimenti degli oneri contrattuali, non presentasse entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria, richiesta di acquisto allo stesso prezzo in conformità a quanto previsto nel bando di gara ai sensi dell'art. 19, co. 9 *quinquies*, della l.r.s. 2012, n. 8;

vista la nota del 28.11.2023, assunta al protocollo della gestione consortile liquidatoria al n. 726, con la quale l'Area System s.r.l., aggiudicataria in via provvisoria dei lotti n. 4 e n. 5, ha comunicato di rinunciare all'aggiudicazione degli stessi;

ritenuto, pertanto, che si deve procedere all'aggiudicazione dei lotti n. 4 e 5 sulla base della seconda migliore offerta relativa a ciascuno di tali lotti;

considerato che per lotto n. 4 la migliore offerta, dopo quella della società che ha rinunciato all'aggiudicazione, è quella, di € 292.057,37, della RIU s.r.l., conduttrice dell'immobile e titolare, come tale, delle agevolazioni di cui all'art. 19, co. 9 ter, della l.r.s. 2012, n. 8;

considerato che per il lotto n. 5 la migliore offerta, dopo quella della società che ha rinunciato all'aggiudicazione, è quella, di € 292.057,37, della Teknasytem s.r.l., conduttrice dell'immobile e titolare, come tale, delle agevolazioni di cui all'art. 19, co. 9 ter, della l.r.s. 2012, n. 8;

vista la nota del 6.12.2023, allegata alla presente determina per costituirne parte interrante e sostanziale, con la quale il commercialista incaricato della contabilità della gestione consortile liquidatoria ha comunicato:

- che alla data dell'1.12.2023 i canoni di locazione fatturati alla RIU s.r.l. per la conduzione del rustico industriale di cui al lotto 4 ammontano ad € 133.950,58;
- che alla data dell'1.12.2023 i canoni di locazione fatturati alla Teknasytem s.r.l. per la conduzione del rustico industriale di cui al lotto 5 ammontano ad € 206.321,77;
- che alla data del 6.12.2023 non risultano morosità di entrambe tali società nel pagamento dei canoni;

considerato, pertanto, che per entrambe le società RIU s.r.l. e Teknasytem s.r.l. ricorrono le condizioni per il riconoscimento delle agevolazioni previste dall'art. 19, co. 9 ter, della l.r.s. 2012, n. 8;

ritenuto, conseguentemente:

- che il prezzo di aggiudicazione alla RIU s.r.l., pari € 292.057,37, deve essere decurtato in misura pari al 50% dei canoni di locazione già pagati, che alla data dell'1.12.2023 ammontano ad € 133.950,58, salva l'ulteriore decurtazione del 50% dell'ammontare dei canoni eventualmente pagati da tale data al giorno di stipula dell'atto di vendita;
- che il prezzo di aggiudicazione alla Teknasytem s.r.l., pari ad € 292.057,37, deve essere decurtato in misura pari al 50% dei canoni di locazione già pagati, che alla data dell'1.12.2023 ammontano ad € 206.321,77, salva l'ulteriore decurtazione del 50% dell'ammontare dei canoni eventualmente pagati da tale data al giorno di stipula dell'atto di vendita,

determina

1) di dare atto dell'avvenuta aggiudicazione definitiva del rustico industriale rappresentato dal lotto n. 1 all'Ente S.F.E.RA. Scuola Edile e CPT di Ragusa per l'importo di € 295.958,27, oltre I.V.A.;

2) di aggiudicare in via definitiva il rustico industriale rappresentato dal lotto n. 4 alla RIU s.r.l., conduttrice dell'immobile, per l'importo offerto di € 292.057,37,

3) di dare atto che alla RIU s.r.l., aggiudicataria del lotto n. 4, nella qualità di conduttrice dell'immobile spettano le agevolazioni di cui all'art. 19, co. 9 ter, della l.r.s. 2012, n. 8, e che, per l'effetto, il prezzo di vendita dell'immobile sarà pari al prezzo di aggiudicazione, pari € 292.057,37, decurtato in misura pari al 50% dei canoni di locazione già pagati, che alla data dell'1.12.2023 ammontano ad € 133.950,58, salva l'ulteriore decurtazione

del 50% dell'ammontare dei canoni eventualmente pagati da tale data al giorno di stipula dell'atto di vendita;

4) di aggiudicare in via definitiva il rustico industriale rappresentato dal lotto n. 5 alla Teknasytem s.r.l., conduttrice dell'immobile, per l'importo di € 292.057,37;

5) di dare atto che alla Teknasytem s.r.l., aggiudicataria del lotto n. 5, nella qualità di conduttrice dell'immobile spettano le agevolazioni di cui all'art. 19, co. 9 ter, della l.r.s. 2012, n. 8, e che, per l'effetto, il prezzo di aggiudicazione, pari ad € 292.057,37, deve essere decurtato in misura al 50% dei canoni di locazione già pagati, che alla data dell'1.12.2023 ammontano ad € 206.321,77, salva l'ulteriore decurtazione del 50% dell'ammontare dei canoni eventualmente pagati da tale data al giorno di stipula dell'atto di vendita;

6) di dare atto che, ai sensi dell'art. 19, co. 9, della l.r.s. 2012, n. 8, gli atti di vendita saranno subordinati alla condizione sospensiva che la Regione, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione commissariale all'Assessore regionale dell'economia e all'Assessore regionale delle attività produttive, non deliberi l'acquisto alle medesime condizioni.

11.12.2023.

GIOVANNI
ILARDA
11.12.2023
17:53:39
GMT+00:00



Il Commissario liquidatore

Dr. Giovanni Ilarda

COMMISSIONE REGIONALE
ALLENAMENTO

Claudio Castilletti

**Dottore Commercialista
Revisore Contabile**

ALLEGATO
alla determina commissariale n. 116 dell'11.12.2023

Spett.le

CONSORZIO A.S.I. RAGUSA IN LIQUIDAZIONE

Al Signor Commissario Liquidatore

Sede

Ragusa il 6 dicembre 2023

Oggetto: canoni di locazione pagati dalla RIU s.r.l. e dalla Teknasystem s.r.l. e regolarità dei pagamenti.

Sulla base degli atti contabili della gestione consortile liquidatoria,

SI COMUNICA

- che l'ammontare dei canoni di locazione fatturati alla data del 1 dicembre 2023 alla Ditta RIU s.r.l. per la conduzione del rustico industriale lotto 4 è di € 133.950,58 oltre IVA come da file allegato;
- che l'ammontare dei canoni di locazione fatturati alla data del 1 dicembre 2023 alla Teknasystem s.r.l. per la conduzione del rustico industriale lotto 5 è di 206.321,77 come da file allegato;
- che dal programma di contabilità dell'Ente alla data odierna non risultano canoni di locazione da incassare e pertanto non sono iscritte morosità nei pagamenti a carico delle predette ditte.

Con osservanza.

GIOVANNI
ILARDA
11.12.2023
17:53:39
GMT+00:00



(Dott. Claudio Castilletti)

Firmato digitalmente da
CLAUDIO CASTILLETTI

Data e ora della firma: 06/12/2023 12:37:58

Via Arturo Di Natale, 1/A – 97100 Ragusa (RG) - Tel/Fax 0932.682365
Email: claudio.castilletti@pragmaservice.eu - PEC: claudio.castilletti@pec.odcecragusa.it

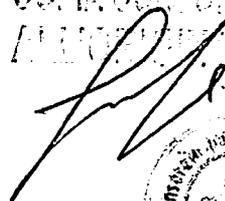
ALLEGATO "B" AL N. 117962 DEL FASCICOLO E AL N. 19303 DEL FASCICOLO

CONSORZIO A.S.I. RAGUSA IN LIQUIDAZIONE

ai sensi dell'art. 19 della L.r. 12/01/2012 n. 8, così come modificato dall'art. 19 della L.R. 17/05/2016 n. 8

Prot. N. 360 del 17/06/2024

COPIA CONFORME
AL DOCUMENTO



DETERMINAZIONE DEL COMMISSARIO LIQUIDATORE

N. 44 del 17/06/2024

OGGETTO: sottoscrizione atto di compravendita rustico industriale "lotto 5" con la ditta Teknasystem srl – procedure di vendita ad evidenza pubblica ex art. 19 comma 9 ter della L.R. 8/2012 e s.m.i, - approvazione schema atto di vendita

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

VISTI:

- La L.R. n. 8 del 12 gennaio 2012, con la quale sono stati soppressi e posti in liquidazione i Consorzi ASI della Sicilia;
- L'art. 10 della L.R. n. 10 del 10 luglio 2018 e, in particolare, l'art. 10 di modifica l'art. 19 della L.R. 8/2012 sulle nomine dei commissari liquidatori degli ex Consorzi ASI della Sicilia;
- la L.R. 22 febbraio 2019 n. 1 e, in particolare, l'art. 32 che modifica l'art. 19 della L.R. 8/2012 e s.m.i;
- il D.A. n.4/GAB del 5 marzo /2024, con il quale è stato nominato il Dr. Salvatore Nicotra quale Commissario Liquidatore dei Consorzi ASI in liquidazione di Ragusa, Enna, e di Caltagirone, a cui compete, oltre -l'attività di liquidazione e gestionali dell'Ente, anche la legale rappresentanza dello stesso;

VISTA la determinazione commissariale n.116 dell'11-12-2023, con la quale è stato aggiudicato in via definitiva, alla ditta Teknasystem srl, il rustico industriale individuato al catasto - Sez. Urb. A, al foglio 143, mappale: 657 sub.5, ubicato presso l'agglomerato industriale di Ragusa, a seguito di evidenza pubblica, come da verbali del 9 ottobre 2023 ed il successivo del 26 ottobre 2023, approvati con determina commissariale n.100/2023;

PRESO ATTO che con la predetta determinazione commissariale n.116/2023, il predetto rustico industriale è stato aggiudicato alla ditta Teknasystem srl srl, conduttrice dell'immobile, per l'importo offerto di € 292.057,37;

PRESO ATTO che, con la medesima determina, alla ditta Teknasystem srl, conduttrice dell'immobile, sono state riconosciute le agevolazioni di cui all'art. 19 comma 9 ter della L.R.

Piazzale Cesare Zipelli
Zona Industriale snc - c.da Mugno
97100 - Ragusa
P. IVA 00119380889
Codice IPA: UF53BO

Tel. 0932-667124 – 667105
Fax. 0932-667285
Mail: asiragusa.liquidazione@gmail.com
PEC: consorzioasiragusa.inliquidazione@pec.it

REGIONE
SICILIANA



CONSORZIO A.S.I. RAGUSA IN LIQUIDAZIONE

ai sensi dell'art. 19 della L.r. 12/01/2012 n. 8, così come modificato dall'art. 19 della L.R. 17/05/2016 n. 8

8/2012 e s.m.i, e che il prezzo di vendita del rustico "lotto 5" era fissato, alla data del 28 agosto 2023, in € 188.896,48, oltre IVA di legge, pari al prezzo offerto e detratto il 50% dei canoni di locazione, al netto dell'IVA, pagati nel periodo di conduzione dell'immobile, come da scheda allegata alla stessa;

PRESO ATTO che, nel periodo intercorrente tra la predetta deliberazione n.116/2023 e l'odierno atto, la ditta Teknasystem srl ha pagato al Consorzio in liquidazione l'ulteriore somma di €10.645,47, al netto dell'IVA, per gli ulteriori canoni decorrenti nel periodo e, pertanto, alla stessa va riconosciuta la somma aggiuntiva di € 5.322,73 a titolo di agevolazioni, e che pertanto l'importo complessivo delle agevolazioni da riconoscere alla stessa ai sensi dell'art. 19 comma 9 ter della L.R. 8/2012 e s.m.i, ammonta ad oggi ad €108.483,62, da detrarre dal prezzo di aggiudicazione di € 292.057,37;

RITENUTO, pertanto, che l'importo da corrispondere per l'acquisto del rustico industriale da parte della ditta Teknasystem srl è oggi pari ad 183.573,75, da cui vanno detratti €5.000,00 già incamerati dall'Ente in sede di gara, a titolo di cauzione, e pertanto l'importo definitivo da corrispondere al Consorzio in liquidazione in sede di compravendita è pari ad € 178.573,75;

RITENUTO di sottoscrivere, per quanto sopra, con la ditta Teknasystem srl, contratto notarile di compravendita per l'alienazione a titolo definitivo del rustico industriale "lotto 5", individuato al catasto - Sez. Urb. A, al foglio 143, mappale: 657 sub.5, ubicato presso l'agglomerato industriale di Ragusa, aggiudicato alla stessa a seguito di evidenza pubblica come sopra esposto;

RITENUTO di prendere atto che la ditta Teknasystem srl verserà al Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione, per l'acquisto del predetto rustico, la somma definitiva di € 178.573,75 oltre IVA, applicate le agevolazioni di cui all'art. 19 comma 9 ter della L.R. 8/2012 e s.m.i;

RITENUTO di approvare lo schema di atto di compravendita allegato alla presente determinazione;

RITENUTA la propria competenza, in forza del succitato D.A. n. 4/GAB del 05/03/2024;

DETERMINA

- 1) di sottoscrivere, per quanto sopra, con la ditta Teknasystem srl, contratto notarile di compravendita per l'alienazione a titolo definitivo del rustico industriale "lotto 5", individuato al catasto - Sez. Urb. A, al foglio 143, mappale: 657 sub.5, ubicato presso l'agglomerato industriale di Ragusa, aggiudicato alla stessa a seguito di evidenza pubblica come esposto in narrativa;

Piazzale Cesare Zipelli
Zona Industriale snc - c.da Mugno
97100 - Ragusa
P. IVA 00119380889
Codice IPA: UF53BO

Tel. 0932-667124 - 667105
Fax. 0932-667285
Mail: asiragusa.liquidazione@gmail.com
PEC: consorzioasiragusa.inliquidazione@pec.it



CONSORZIO A.S.I. RAGUSA IN LIQUIDAZIONE

ai sensi dell'art. 19 della L.r. 12/01/2012 n. 8, così come modificato dall'art. 19 della L.R. 17/05/2016 n. 8

- 2) di prendere atto che la ditta Teknasystem srl verserà al Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione, per l'acquisto del predetto rustico, la somma definitiva di € 178.573,75 oltre IVA, applicate le agevolazioni di cui all'art. 19 comma 9 ter della L.R. 8/2012 e s.m.i;
- 3) di approvare lo schema di atto di compravendita allegato alla presente determinazione;
- 4) di procedere alla stipula dei contratti di compravendita, prevedendo che negli stessi venga inserita la condizione sospensiva di cui all'art. 19 comma 9 della L.R. 8/2012 e s.m.i
- 5) di trasmettere il presente atto all'Ufficio Speciale Chiusura Liquidazioni, ai sensi della predetta L.R. 8/2012 e s.m.i.

Il Commissario Liquidatore
Dr. Salvatore Nicotra

SALVATORE
NICOTRA
17.06.2024
08:31:19
UTC



Piazzale Cesare Zipelli
Zona Industriale snc - c.da Mugno
97100 - Ragusa
P. IVA 00119380889
Codice IPA: UF53BO

Tel. 0932-667124 – 667105
Fax. 0932-667285
Mail: asiragusa.liquidazione@gmail.com
PEC: consorzioasiragusa.inliquidazione@pec.it

REGIONE
SICILIANA



N. di Repertorio N. di Raccolta

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro

il giorno del mese di

(2024)

in Ragusa, negli uffici del Consorzio A.S.I. in Liquidazione, siti nella Zona Industriale in contrada "Mugno", Centro Direzionale ASI.

Innanzi a me _____, Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di _____;

sono presenti

Dr. Salvatore Nicotra, nato ad Acireale (CT) il 06/10/1963 e residente in Acireale, Via Taro (Balatelle) 20, il quale interviene al presente atto nella qualità di Commissario Liquidatore del Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione, -giusto incarico conferito con D.A 4/GAB/2024 del 05/03/2024 , con sede in Ragusa, Zona Industriale, contrada Mugno, presso il Centro Direzionale ASI, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale 00119380889, in esecuzione della determina commissariale n. 116 dell'11-12-2023 che in copia autentica si allega al presente atto alla lettera "A", e della determina commissariale n. del , che in copia autentica si allega al presente atto alla lettera "B", dalla cui lettura i componenti mi dispensano; di seguito indicato come "Venditore";

E quale parte acquirente:

Raniolo Giovanni nato in Ragusa il giorno 14 maggio 1962 codice fiscale RNL GNN 62E14 H163Q, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società a responsabilità limitata "TEKNA SYSTEM S.R.L." con sede in Ragusa, Zona Industriale III Fase Viale Sedici n. 5, ove è domiciliato per la carica, iscritta nel Registro delle Imprese del Sud Est Sicilia con lo stesso numero del codice fiscale, partita I.V.A. 01406320885, numero REA RG- 116862, di seguito indicato come "Compratore".

I suddetti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di quest'atto al quale premettono:

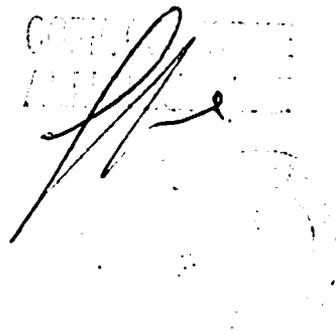
- Che con Determinazione commissariale n. 116 dell'11 dicembre 2023 il Commissario Liquidatore dei Consorzi per le Aree di Sviluppo Industriale in Liquidazione della Sicilia Orientale - Consorzio di Ragusa in Liquidazione, ha determinato di aggiudicare in via definitiva il rustico industriale rappresentato dal lotto n. 5, meglio descritto e coerenzato, con dati censuari relativi in seno al successivo Articolo 1), alla qui componente società "TEKNA SYSTEM S.R.L." già conduttrice dell'immobile, per l'importo offerto di Euro duecentonovantaduemilacinquantasette virgola trentasette (€ 292.057,37) oltre I.V.A., da decurtare con le agevolazioni di cui alla Legge Regionale 8/2012 e successive modifiche ed integrazioni, art. 19 co.9 ter;

tutto ciò premesso

i componenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) in Liquidazione di Ragusa, come sopra rappresentata, con le più ampie e complete garanzie di legge, vende



e trasferisce in favore della società "TEKNA SYSTEM S.R.L." che, come sopra rappresentata, al medesimo titolo, accetta e acquista la piena proprietà del seguente immobile posto nell'agglomerato industriale del Comune di Ragusa e precisamente:

- Fabbricato adibito a capannone artigianale composto da un locale a piano terra della superficie di circa metri quadrati settecentosessantanove (mq. 769) e da un annesso corpo adibito ad uffici composto da un piano terra di circa metri quadrati sessantadue (mq. 62) e da un primo piano di circa metri quadrati sessantadue (mq. 62), con circostante piazzale di pertinenza della superficie di metri quadrati duemilaseicentonove (mq. 2.609) circa, nell'insieme confinante con

consisto detto immobile alla competente Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa - Sez. Urb. A, al foglio 143, mappale:

657 sub.5

Il Venditore dichiara e garantisce che al fabbricato in oggetto si riferisce la planimetria depositata in catasto in data

protocollo n.

che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

e che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto della consistenza immobiliare sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Viene allegata al presente atto alla lettera "C" la Comunicazione Antimafia rilasciata dalla Prefettura di Ragusa relativa al Compratore in data

ARTICOLO 2

Il compratore per se stesso e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga espressamente:

a) a rispettare tutte le norme, disposizioni ed istruzioni già emanate, ed in prosieguo di tempo, eventualmente da emanarsi relative alla disciplina delle opere, attrezzature e servizi d'interesse e di uso comune eventualmente gestiti dall'IRSAP, oggi Ente gestore delle aree industriali ex L.R 8/2012 e s.m.i. e da terzi da questo delegati nell'ambito dell'agglomerato industriale ed in particolare il regolamento per l'insediamento delle attività nell'ambito delle aree industriali dell'IRSAP, approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 10 del 6 giugno 2022 e successive modificazioni ed integrazioni (il "Regolamento"), che il compratore dichiara di ben conoscere e accettare;

b) a pagare i canoni ed i contributi per la manutenzione e la gestione di tali opere, attrezzature e servizi, nella misura, con le modalità ed alle scadenze deliberate dall' IRSAP;

c) a rispettare le previsioni e i vincoli di destinazione urbanistica riguardanti l'area industriale del Consorzio A.S.I. di Ragusa e dell'IRSAP, dei quali dichiara di avere piena conoscenza;

d) a non cedere a terzi, a qualsiasi titolo, lo stabilimento o parte di esso, per un periodo non inferiore a tre anni dalla data del presente rogito, eccetto il caso di autorizzazione espressa da parte dell'IRSAP;

e) a mantenere, per almeno due anni dalla data di aggiudicazione definitiva, i livelli occupazionali dichiarati in sede di gara, 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, l'assegnazione in vendita del rustico di che trattasi.



Eventuali variazioni al di sotto dei livelli occupazionali minimi previsti, dovranno essere sottoposti, mediante specifica istanza motivata, alle valutazioni dell'IRSAP, che si riserva tutti i diritti discendenti dalla legge o dal Regolamento;

f) a mantenere per almeno anni tre il tipo di attività industriale ad oggi svolta, o altro tipo di attività espressamente autorizzata dall'IRSAP;

g) ad accettare, durante le fasi realizzative dell'iniziativa proposta, senza riserva alcuna, l'attività e la potestà di vigilanza all'Ufficio Periferico IRSAP di Ragusa.

ARTICOLO 3

- Gli obblighi di cui ai punti d) ed f), 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 eventualità, troveranno applicazione le prescrizioni del Regolamento e, in particolare, quanto previsto dall'art. 18 dello stesso. Inoltre, il Compratore sarà tenuto al rimborso di tutte le spese sostenute dal Consorzio A.S.I. in Liquidazione di Ragusa o dall' IRSAP in dipendenza del presente contratto e della sua risoluzione.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui ai restanti punti del precedente articolo comporta la sospensione dei servizi o la non concessione degli stessi da parte dell'IRSAP.

ARTICOLO 4

- Le parti convengono che l' IRSAP avrà sempre il diritto di imporre anche successivamente al presente atto, senza corrispettivo di sorta, servitù di elettrodotto, metanodotto, acquedotto e fognatura e servitù telefonica sugli spazi

non coperti da edifici. Il Compratore si obbliga per sè 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.

ARTICOLO 5

- Dichiaro il Compratore di essere perfettamente a conoscenza del Piano Regolatore territoriale dell'Agglomerato Industriale di Ragusa, in atto vigente e di accettarlo in ogni sua parte.

ARTICOLO 6

- Garantisce il Venditore la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria di quanto venduto, libero e franco da pesi ed oneri pregiudizievoli, che ad essa è pervenuto come da attestazione del

N. di protocollo

che al presente si allega sotto la lettera " ":

ARTICOLO 7

In linea di principio, e per il periodo di tre anni dalla data del presente rogito, è vietata l'accensione di ipoteche da parte di terzi nel rustico assegnato dal Consorzio alla ditta istante, fatta eccezione per gli istituti a garanzia di finanziamenti pubblici concessi dallo Stato, ferme e impregiudicate le prescrizioni del Regolamento.

Nei confronti degli Istituti di Credito abilitati all'esercizio del credito industriale e/o artigianale e/o commerciale, non avranno efficacia le clausole limitative di cui al precedente paragrafo, e l'Istituto potrà essere autorizzato dal Consorzio



A.S.I. in Liquidazione di Ragusa o dall'IRSAP ad iscrivere ipoteca sui menzionati immobili, a garanzia di mutui che eventualmente dovesse concedere, con il limite di un montante ipotecario massimo pari al 75% del prezzo di compravendita.

In tale ultimo caso, qualora si dovesse procedere con la risoluzione del presente contratto per una delle ragioni individuate al precedente art.3 o derivanti dalla legge o dal Regolamento, fermo quanto espressamente sancito dall'art.18 del regolamento stesso, si precisa che dalla somma pari al 75% del prezzo di compravendita, da restituire al Compratore, andrà detratta, oltre alle spese indicate al citato art.3, ogni eventuale quota di finanziamento pubblico ricevuto dall'operatore economico inadempiente, oltre a quanto ancora dallo stesso dovuto all'Istituto di credito ipotecario.

ARTICOLO 8

La vendita avviene al prezzo che i componenti dichiarano essere stato convenuto in complessivi Euro 292.057,37 (duecentonovantaduemilacinquantasette virgola trentasette) oltre all'imposta di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 successive modifiche ed integrazioni (IVA), da decurtare con le agevolazioni di cui alla Legge Regionale 8/2012 e successive modifiche ed integrazioni, art. 19 co.9 ter; così fissato nella allegata delibera alla lettera "A".

Le parti concordano che tali agevolazioni ammontano oggi ad € 108.483,62, al netto dell'IVA, in aggiornamento rispetto a quanto statuito nella predetta determina 116/2023, in considerazione dell'avvenuto pagamento delle ulteriori fatture dalla data della predetta determinazione ad oggi, e pertanto oggi la ditta Tekna System s.r.l. versa al Consorzio ASI in Liquidazione la somma di € 178.573,75, al netto dalla cauzione di € 5000 versata in sede di gara e incassata

dall'Ente a titolo di anticipazione sul prezzo di vendita, oltre IVA, per l'acquisto del rustico industriale sopra identificato.

Tale importo viene corrisposto tramite bonifico bancario CRO _____ eseguito il _____, oggi irrevocabile.

I componenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di dichiarare nel presente atto il prezzo realmente pattuito.

Ai sensi degli articoli 21, 46 e 47 del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, i componenti, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano sotto la loro responsabilità che:

- la vendita di cui al presente atto è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore;
- il prezzo viene corrisposto nel modo seguente:



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the text "UFFICIO DI SVILUPPO INDUSTRIALE" around the perimeter and "C.A. 10/000" in the center.

Il componente _____ nella qualità sopra spiegata con la sottoscrizione del presente contratto dichiara avere ricevuto il prezzo della vendita dal Compratore e ne rilascia quietanza, con espressa dichiarazione di non avere altro a pretendere per qualsiasi titolo, ragione e azione e con esonero per il

Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità per mancata iscrizione di ipoteca legale.

ARTICOLO 9

- Il Compratore dichiara di essere già nella detenzione dell'immobile oggetto della presente compravendita, in quanto locatario dello stesso, mentre il possesso di diritto dello stesso viene trasferito oggi stesso alla parte acquirente potendone questa godere da assoluta e legittima proprietaria con i vantaggi e gli oneri, salvi gli obblighi ed i limiti di cui sopra.

ARTICOLO 10

Ai sensi della vigente normativa urbanistica il Venditore dichiara che per l'edificazione del fabbricato in oggetto sono stati rilasciati dal Comune di Ragusa i seguenti titoli abilitativi edilizi e precisamente:

- dichiara inoltre di avere fornito al Compratore, che conferma, le informazioni e la documentazione in ordine al rendimento energetico della consistenza immobiliare in oggetto, ivi compreso il relativo attestato rilasciato in data da

con studio in _____ iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Sicilia al n. _____, attestato che a quest'atto si allega alla lettera " " dalla cui lettura i comparenti mi dispensano.

Il Compratore, dal canto suo, dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto del presente atto, per averlo condotto in locazione sino alla

data odierna_ e di accettare gli impianti esistenti nello stato in cui si trovano ,esonero il Venditore da ogni relativo obbligo di garanzia e da ogni connessa responsabilità.

ARTICOLO 11

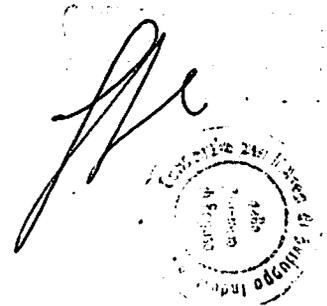
Il presente contratto, ai sensi dell'art. 19 comma 9 della Legge Regionale 8/2012 e successive modifiche ed integrazioni, rimane espressamente subordinato alla condizione sospensiva che la Regione Siciliana, entro trenta giorni (30 gg.) dalla comunicazione che verrà inviata a cura di me Notaio, non delibere l'acquisto dell'immobile in oggetto alle medesime condizioni.

ARTICOLO 12

Il Compratore, per se stesso e per gli aventi causa, autorizza espressamente il Consorzio A.S.I. in Liquidazione di Ragusa 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.

Ai sensi degli articoli 21, 46 e 47 del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, il Compratore, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara sotto la loro responsabilità di aver assolto ogni tipo di tributo afferente la conduzione dell'immobile (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo la TARI, TOSAP, etc.), dichiarando espressamente di manlevare e tenere indenne il Venditore dal pagamento di qualsiasi onere.

ARTICOLO 11



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'A. Scudato'. Below the signature is a circular notary stamp. The text within the stamp includes 'Consorzio A.S.I. in Liquidazione di Ragusa', 'Ragusa', 'C.C.I.A.A. Ragusa', and 'C.C.I.A.A. Ragusa'.

ALLEGATO "c" AL N. 117962 DEL REPERTORIO E AL N. 19303 DEL FASCICOLO

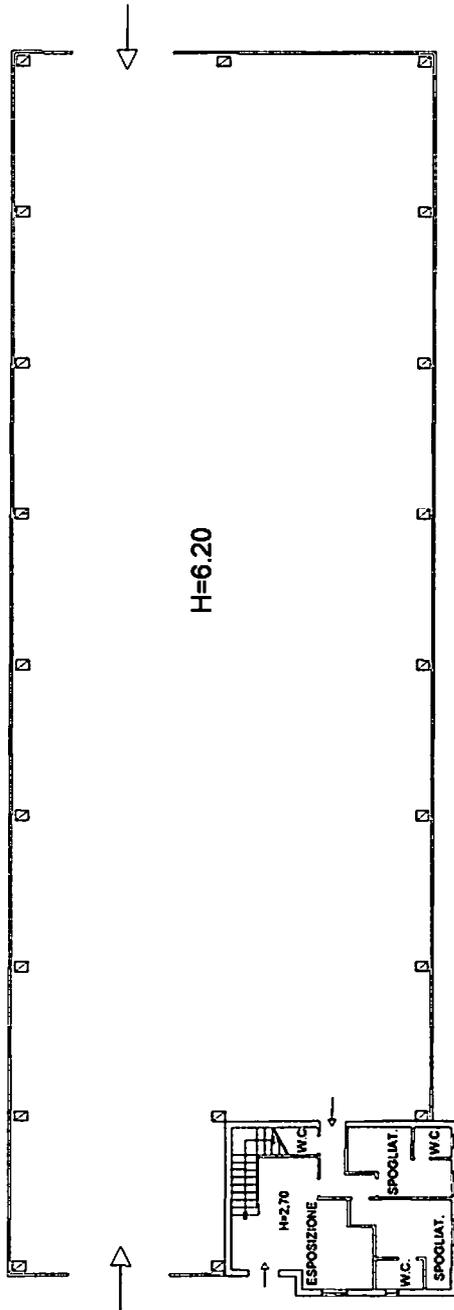
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Ragusa

Dichiarazione protocollo n. RC0076911 del 20/05/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ragusa
Zona Industriale III Fase

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 143
Particella: 657
Subalterno: 5

Compilata da:
Assenza Pietro
iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ragusa
N. 1095

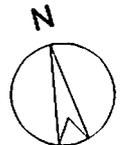
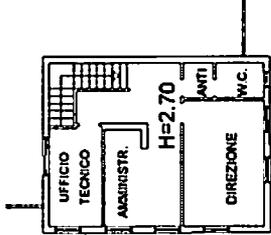
Scala 1: 200



Giovanni Basso
Assenza



PIANO PRIMO



ultima planimetria in atti



Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.)

DATI GENERALI RICHIESTA

PROT. N. PR_RGUTG_Ingresso_0035559_20240604
Stato: **ISTRUTTORIA**
Prefettura Competente: RAGUSA
Tipo Motivazione Richiesta: VERIFICA AUTO CERT
Tipo Richiesta: COMUNICAZIONE ANTIMAFIA

DATI ANAGRAFICI

Tipo Società: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Capitale Sociale Delib.: € 10.000,00
Ragione Sociale: **TEKNA SYSTEM S.R.L.**
Partita IVA: 01406320885
Codice Fiscale: 01406320885
Provincia Cciaa: RAGUSA
Indirizzo Sede Legale: ZONA INDUSTRIALE IND. III FASE VIALE 16 5 - 97100 RAGUSA(RG)
Telefono:
Fax:
E-mail:
Note:

SOGGETTI

Qualifica:	AMMINISTRATORE UNICO - SOCIO DI MAGGIORANZA
Quota di Proprietà	€ 10.000,00
Codice Fiscale:	RNLGNN62E14H163Q
Cognome e Nome:	RANIOLO GIOVANNI
Sesso:	M
Dati di Nascita:	RAGUSA (RG) 14/05/1962



ALTRI DATI

Data Inserimento: 04/06/2024 - 09:48
Data Richiesta Controlli: 04/06/2024 - 09:48
Utente Inserimento: ZCCGPR63M18H163C
Descrizione Appalto:

STAZIONE APPALTANTE RICHIEDENTE

Amministrazione: IRSAP - ISTITUTO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
Struttura Riferimento: IRSAP - ISTITUTO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
Ufficio: IRSAP - ISTITUTO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
Indirizzo: VIA FERRUZZA, 5 - PALERMO - 90124 (RG)

The image shows a circular official stamp of the IRSAP (Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive) of Palermo. The stamp contains the text "ISTITUTO REGIONALE PER LO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE" and "PALERMO". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Camera di Commercio del SUD EST SICILIA

Documento di verifica di autocertificazione

richiesto da: Istituto Regionale Sviluppo
Attività Produttive

Utente: N2IP08

Per il procedimento

N° protocollo: 23/2024

Causale: Visura richiesta dal dipendente
Leonardo Migliore

dichiarato dal richiedente

Denominazione: TEKNA SYSTEM S.R.L.

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Sede legale: RAGUSA (RG) ZONA INDUSTRIALE IND. III FASE VIALE 16 5 cap 97100

Indirizzo PEC: INFO@PEC.TEKNASYSTEM.IT

Codice fiscale: 01406320885

Partita IVA: 01406320885

Numero REA: RG - 116862

Data Iscrizione: 23/12/2008

Data atto di costituzione: 11/12/2008



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'CAMERA DI COMMERCIO DEL SUD EST SICILIA' around the perimeter and 'RAGUSA' in the center. The signature is written in a cursive style.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 202406010800021003 VALIDO FINO AL 01/09/2024



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia			
	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata In uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,non}$ kWh/m ² anno 96,46
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.061,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Otto combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 18,09
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE					
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,non}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Involucro opaco del fabbricato	NO	10,00	G (96,46)	E 51,36 (kWh/m ² anno)
REN2	Involucro trasparente del fabbricato	NO	10,00	F (70,25)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE: **02** ANNO DI IMPIANTO: **2014**

APE₂₀₁₅

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

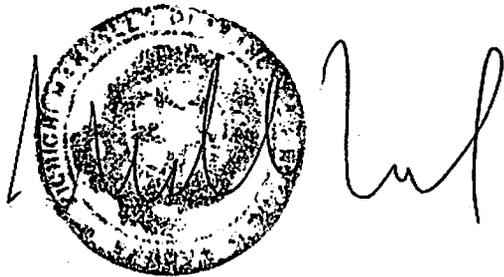
ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	337,10	m ³
S - Superficie disperdente	81,27	m ²
Rapporto S/V	0,241	
EP _{H,ed}	70,69	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0515	-
Y _{is}	0,4271	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{ren}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 T _H	0,00	96,46
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria								
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

General Court
July 1st



VERBALE DI SOPRALLUOGO

Per il rilascio dell'Attestato APE ai sensi del D.Lgs 10/06/2020 n.48
conforme alle Linee Guida Regione Sicilia con D.D.G. 1388 27/11/2020

Il sottoscritto Ing. Cascone Giovanni, nato a Ragusa il 01/11/1972 (Cod.Fisc. CSC GNN 72S01 H1630), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di RG al n.837, con studio in Via IV Novembre n.26, iscritto nell'elenco regionale dei certificatori abilitati alla certificazione energetica degli edifici della Regione Sicilia al n°2555, consapevole delle responsabilità anche penali che si assume in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi richiamate dall'art. 76 del DPR 445/2000,

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che in data **31/05/2024**, ha svolto presso l'unità immobiliare sita a RAGUSA (RG), censita oggi al N.C.E.U. al Foglio **A/143**, Particella **657**, Subalterno **5**, il sopralluogo interno al quale era presente il sig. dott. MIGLIORE LEONARDO (cod.fisc. MGL LRD 68T27 H163W) in qualità di funzionario addetto al Consorzio ASI Ragusa in Liquidazione (P.IVA 00119380889) proprietario dell'immobile.

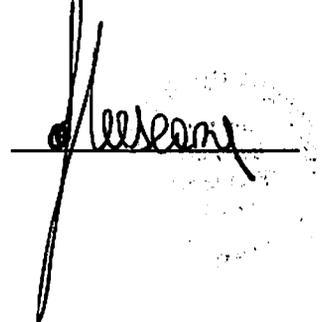
Ragusa, 31/05/2024

Il proprietario/delegato



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a cursive flourish, positioned above a horizontal line.

Il Tecnico Certificatore

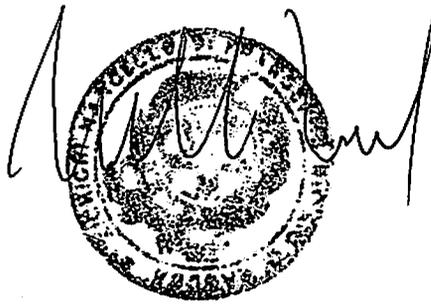


A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Migliore Leonardo', positioned above a horizontal line. To the right of the signature is a faint, circular stamp.



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a cursive flourish, positioned on the left side of the page.

Provance ~~Paula~~
Kurt



Горануи Ронто
Горануи Ронто

NOTA