

Tribunale di Messina

Fallimento n. 12/2016 R.G.

CURATORI

AVV. ANGELO VITARELLI – DOTT. CORRADO TAORMINA

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO

BANDO DI VENDITA

L'avv. Angelo Vitarelli, con studio in Messina, Via Cesare Battisti, 229, ed il dott. Corrado Taormina, con studio in Messina, Via San Giuseppe, 7, in qualità di Curatori del Fallimento n. 12/2016 del Tribunale di Messina

AVVISANO

Che il giorno **24 gennaio 2019**, a partire dalle ore **15:00**, in **Roma, Via Tuscolana, 83**, nella sala riunioni del condominio Santa Dorotea, si terrà la vendita all'asta, alle infradescritte condizioni, del diritto di superficie sui beni identificati nel C.F. del Comune di Roma, come segue:

**Lotto 1** - box auto n. 56, autorimessa 1 PS1, foglio 929 particella 627 sub 18.

Prezzo a base d'asta € 91.247,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 1.000,00.

**Lotto 2** - box auto n. 60, autorimessa 1 PS1, foglio 929 particella 627 sub 22.

Prezzo a base d'asta € 175.227,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 1.000,00.

**Lotto 4** - posto auto B, autorimessa 3 PS2, foglio 929 particella 627 sub 36.

Prezzo a base d'asta € 26.647,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 5** - posto auto F, autorimessa 3 PS2, foglio 929 particella 627 sub 40.

Prezzo a base d'asta € 30.685,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 6** - box auto n. 93, autorimessa 5 PS3, foglio 929 particella 627 sub 46.

Prezzo a base d'asta € 33.107,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 7** - box auto n. 111, autorimessa 5 PS3, foglio 929 particella 627 sub 58.

Prezzo a base d'asta € 34.722,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 8** - box auto n. 4, autorimessa 2 PS1, foglio 929 particella 629 sub 15.

Prezzo a base d'asta €65.407,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 1.000,00.

**Lotto 9** - posto auto A, autorimessa 2 PS1, foglio 929 particella 629 sub 16.

Prezzo a base d'asta €33.107,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 10** - posto auto B, autorimessa 2 PS1, foglio 929 particella 629 sub 17.

Prezzo a base d'asta €29.070,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 11** - box auto n. 17, autorimessa 2 PS1, foglio 929 particella 629 sub 30.

Prezzo a base d'asta €46.835,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 12** - box auto n. 22, autorimessa 2 PS1, foglio 929 particella 629 sub 35.

Prezzo a base d'asta €44.493,25 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 13** - box auto n. 29, autorimessa 2 PS1, foglio 929 particella 629 sub 42.

Prezzo a base d'asta €41.990,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 14** - box auto n. 37, autorimessa 2 PS1, foglio 929 particella 629 sub 50.

Prezzo a base d'asta €41.990,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 15** - box auto n. 19, autorimessa 1 PS1, foglio 929 particella 629 sub 71.

Prezzo a base d'asta €39.890,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 16** - box auto n. 1, autorimessa 4 PS2, foglio 929 particella 629 sub 94.

Prezzo a base d'asta € 57.332,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 1.000,00.

**Lotto 17** - box auto n. 2, autorimessa 4 PS2, foglio 929 particella 629 sub 95.

Prezzo a base d'asta € 45.220,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 18** - box auto n. 3, autorimessa 4 PS2, foglio 929 particella 629 sub 96.

Prezzo a base d'asta € 47.642,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 20** - box auto n. 6, autorimessa 4 PS2, foglio 929 particella 629 sub 99.

Prezzo a base d'asta € 42.797,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 21** - box auto n. 10, autorimessa 4 PS2, foglio 929 particella 629 sub 103.

Prezzo a base d'asta € 45.220,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 22** - box auto n. 16, autorimessa 4 PS2, foglio 929 particella 629 sub 108.

Prezzo a base d'asta € 40.375,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 24** - box auto n. 22, autorimessa 4 PS2, foglio 929 particella 629 sub 114.

Prezzo a base d'asta € 42.797,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 25** - box auto n. 29, autorimessa 4 PS2, foglio 929 particella 629 sub 121.

Prezzo a base d'asta € 42.797,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 26** - box auto n. 31, autorimessa 4 PS2, foglio 929 particella 629 sub 123.

Prezzo a base d'asta € 42.797,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 31** - box auto n. 49, autorimessa 4 PS2, foglio 929 particella 629 sub 146.

Prezzo a base d'asta € 36.337,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 32** - posto auto A, autorimessa 4 PS2, foglio 929 particella 629 sub 148.

Prezzo a base d'asta € 32.300,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 33** - box auto n. 2, autorimessa 3 PS2, foglio 929 particella 629 sub 150.

Prezzo a base d'asta € 36.337,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 34** - box auto n. 3, autorimessa 3 PS2, foglio 929 particella 629 sub 151.

Prezzo a base d'asta € 36.337,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 35** - box auto n. 4, autorimessa 3 PS2, foglio 929 particella 629 sub 152.

Prezzo a base d'asta € 36.337,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 36** - box auto n. 5, autorimessa 3 PS2, foglio 929 particella 629 sub 153.

Prezzo a base d'asta € 36.337,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 37** - box auto n. 10, autorimessa 3 PS2, foglio 929 particella 629 sub 158.

Prezzo a base d'asta € 42.797,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 38** - box auto n. 24, autorimessa 3 PS2, foglio 929 particella 629 sub 172.

Prezzo a base d'asta € 38.760,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 39** - box auto n. 34, autorimessa 3 PS2, foglio 929 particella 629 sub 183.

Prezzo a base d'asta € 38.760,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 40** - box auto n. 4, autorimessa 5 PS3, foglio 929 particella 629 sub 195.

Prezzo a base d'asta € 37.145,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 41** - box auto n. 12, autorimessa 5 PS3, foglio 929 particella 629 sub 208.

Prezzo a base d'asta € 67.830,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 1.000,00.

**Lotto 44** - posto auto F, autorimessa 5 PS3, foglio 929 particella 629 sub 238.

Prezzo a base d'asta € 50.872,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 45** - posto auto G, autorimessa 5 PS3, foglio 929 particella 629 sub 254.

Prezzo a base d'asta € 27.455,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 46** - posto auto H, autorimessa 5 PS3, foglio 929 particella 629 sub 260.

Prezzo a base d'asta € 29.070,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 47** - posto auto I, autorimessa 5 PS3, foglio 929 particella 629 sub 266.

Prezzo a base d'asta € 24.225,00 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

**Lotto 48** - box auto n. 76, autorimessa 5 PS3, foglio 929 particella 629 sub 276.

Prezzo a base d'asta € 33.107,50 (oltre eventuali oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario).

Rilancio minimo (in caso di gara) € 500,00.

### **Condizioni di vendita**

I lotti risultano liberi da persone o cose.

Dall'analisi della documentazione tecnico-urbanistica effettuata dall'Ing. Gratteri, l'iter amministrativo della pratica edilizia relativa all'opera in discorso è risultato regolare. Ciascuno dei lotti risulta munito delle concessioni, autorizzazioni e certificazioni meglio indicate nelle perizie in atti.

Il 24.10.2011 la società venditrice ha presentato al Comune di Roma l'istanza e la relativa documentazione per il rilascio del certificato di agibilità del complesso immobiliare e tale istanza è stata assunta al n. 80084 prot.; al riguardo, non risulta che il Comune di Roma abbia interrotto i termini.

In ogni caso, la procedura non assume alcun onere per l'ottenimento del certificato di agibilità in forma espressa.

I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione degli stessi.

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art.

2922 c.c., anche con riferimento alla L.n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di ogni genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Relativamente al complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in oggetto, sono stati stipulati atti d'obbligo a favore del Comune di Roma dai quali sono scaturite le seguenti trascrizioni:

- in data 17 marzo 2008 al n.17151 di formalità, giusta atto a rogito Notaio Vincenzo Ferrara di Roma in data 13 marzo 2008 repertorio 14338/5232, registrato a Roma il 14 marzo 2008 al n.10823/1T, avente ad oggetto il vincolo a mantenere permanentemente la destinazione d'uso del manufatto a box auto in autorimessa, nonché ad eseguire la sistemazione a verde dell'area sovrastante l'autorimessa;

- in data 2 marzo 2009 al n.14869 di formalità, giusta atto a rogito Notaio Pierluigi Saija di Roma in data 27 febbraio 2009 repertorio 354813/3602, registrato a Roma il 27 febbraio 2009 al n.6821/1T, avente ad oggetto il vincolo a:

1) destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 12.021,68 (dodicimilaventuno virgola sessantotto) a parcheggio privato ex Legge 122/1989 e Delibera n.165/1997, assumendo l'impegno di destinare i realizzandi parcheggi al servizio esclusivo di edifici esistenti nell'area di prossimità definita dal Comune di Roma con la predetta Delibera C.C. n.165/1997, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione, o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo;

2) non cedere alcuno dei realizzandi parcheggi a soggetti che non risultano proprietari di immobili esistenti nella predetta area di prossimità di cui alla Delibera C.C. di Roma n.165/1997;

3) non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 (sessanta);

- in data 5 novembre 2010 al n.78154 di formalità, giusta atto a rogito Notaio Pierluigi Saija di Roma in data 4 novembre 2010 repertorio 358075/4136, registrato a Roma il 4 novembre 2010 al n.31482/1T, avente ad oggetto il vincolo a:

4) destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 12.021,68 (dodicimilaventuno virgola sessantotto) a parcheggio privato ex Legge 122/1989 e Delibera n.165/1997, assumendo l'impegno di destinare i realizzandi parcheggi al servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione, o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo;

5) non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 (sessanta).

In ottemperanza alle prescrizioni contenute nei sopra citati atti d'obbligo, i box ed i posti auto dovranno essere adibiti a pertinenza di immobile principale, già nella disponibilità degli acquirenti, esistente nell'area di prossimità di cui alla Delibera C.C. di Roma n.165/1997.

Gli offerenti, pertanto, nella domanda di partecipazione all'asta, dovranno, pena l'esclusione dalla gara, indicare l'immobile principale del quale il box o il posto auto che intendono acquistare sarà destinato a costituire pertinenza, specificando gli estremi dell'atto d'acquisto affinché possano essere trascritti nell'eventuale decreto di trasferimento.

Gli acquirenti si obbligano espressamente a curare a proprie spese la trascrizione del vincolo di cui sopra a favore del Comune di Roma.

Il box o posto auto ad uso autorimessa privata non potrà essere ceduto separatamente dall'unità immobiliare alla quale sarà legato da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n. 122 del 24 marzo 1989 (Legge Tognoli).

È compresa nella vendita una quota alla comproprietà delle parti comuni, indivisibili ed inalienabili del fabbricato con le norme, i diritti e gli obblighi derivanti dal regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto pubblico registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma il 10.11.2011 al n.34863/1T che la parte acquirente dichiara di conoscere e si obbliga ad osservare per sé e suoi aventi causa.

La vendita comprende i pertinenti diritti sulle parti condominiali a termini di legge e del regolamento di condominio.

In alcune zone dell'autorimessa si sono verificate infiltrazioni d'acqua che renderanno necessario un intervento il cui costo dovrà essere ripartito tra tutti i proprietari dei box e dei posti auto.

Il condominio Santa Dorotea ha affidato ad un tecnico l'incarico di rilevare le cause delle suddette infiltrazioni. Sono disponibili sul sito le relazioni del suddetto tecnico del 19.5.2014 e del 22.3.2016.

Il condominio ha già deliberato l'esecuzione di interventi di verifica ed è in corso l'adozione di ulteriori delibere.

Per tutti gli oneri condominiali relativi ad anni precedenti al 2015 il condominio Santa Dorotea ha ottenuto l'ammissione al passivo del fallimento in via chirografaria; il predetto credito potrà essere soddisfatto dalla procedura solo in caso di disponibilità di fondi e nel rispetto della disciplina sulle cause legittime di prelazione; nulla potrà pretendere dalla procedura l'acquirente nel caso in cui il condominio deliberi di ripartire i suddetti oneri sui proprietari dei box, come peraltro già avvenuto nella seduta del 10.6.2015 sulla base della tabella spese generali con riserva di rimborso in caso di azione di recupero.

La procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi materiale (ad eccezione di un telecomando per ciascuno dei beni chiusi da saracinesca), documentazione e/o certificazione ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Sarà carico degli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Onde consentire agli acquirenti di beneficiare delle agevolazioni di cui alla legge 27 dicembre 1997 n. 449 e successive modifiche la curatela fallimentare dichiarerà l'ammontare dei puri costi di costruzione sostenuti dalla società fallita per la realizzazione del box o posto auto venduto.

## **Modalità della vendita**

Coloro che intendono partecipare all'asta dovranno presentare o far pervenire per mezzo di raccomandata A.R., presso lo studio del notaio Flavia Colangelo in Roma, Via Appia Nuova, n. 261, domanda in bollo accompagnata dal deposito di una cauzione non inferiore al 10% (dieci per cento) della base d'asta fissata per ciascun lotto.

La cauzione dovrà essere prestata a mezzo assegno circolare N.T. intestato a "curatela fallimento n. 12/2016 Trib. Messina".

La raccomandata dovrà pervenire entro le ore 12:30 del giorno fissato per la vendita. Lo studio notarile osserva i seguenti orari: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 17:00.

In caso di unico partecipante, questi sarà tenuto all'offerta del prezzo base con l'aumento minimo, pena la perdita della cauzione.

La gara darà luogo ad un'aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicatario provvisorio dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 60 dalla provvisoria aggiudicazione, con le stesse modalità indicate per il versamento della cauzione o, in alternativa, per mezzo di bonifico bancario. In caso di pagamento per mezzo di bonifico bancario, ai fini del rispetto del termine farà fede la data di effettiva disponibilità della valuta per il beneficiario.

Con le stesse modalità, su richiesta dei curatori ed anche dopo il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale integrazione del fondo spese.

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'eventuale integrazione del fondo spese.

In ogni caso la provvisoria aggiudicazione non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, I. fall., il curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, ovvero fino al deposito in Cancelleria del decreto di trasferimento, gli pervenga formale offerta (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forma di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo della provvisoria aggiudicazione.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, I. fall.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 e/o 108 L.F., al partecipante spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.



Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

### **Oneri e spese**

La vendita è soggetta ad imposta di registro (espressamente optando il cedente), con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli), sono a carico del cessionario, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

### **Visita del bene**

La visita degli immobili sarà possibile per appuntamento.

### **Sito internet**

Le perizie e gli altri documenti richiamati nel presente avviso sono visibili in home-page portali facenti parte del network gruppo Edicom regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistegiudiziarie.it](http://www.rivistegiudiziarie.it), sul portale dedicato alle procedure competitive telematiche [www.doauction.com](http://www.doauction.com) con i banner e sul portale delle vendite pubbliche.