

Tribunale di Messina

Fallimento n. 12/2016 R.G.

CURATORIAVV. 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 **18 gennaio 2019**, a partire dalle ore **15:00**, in Messina, **Via Cesare Battisti, 229**, nello studio dell'avv. Angelo Vitarelli, si terrà la vendita all'asta, alle infradescritte condizioni, del diritto di proprietà sui seguenti beni immobili, tutti ricadenti nel Comune di Messina, all'interno di un fabbricato prospiciente le vie C. Battisti, Cicerone e I Settembre, a due elevazioni f.t. più sottotetto, ricadente, nel vigente PRG, in zona A1:

Lotto 50–Appartamento e locale sottotetto. Il lotto si compone di:

A) Appartamento a piano primo, con accesso sia dallavvia Cesare Battisti, n. 48, che da via Cicerone, n. 6. E' censito, nel N.C.E.U., al foglio 222, part. 92, sub 61, mq. 423.

Si tratta di un ampio e prestigioso appartamento, interamente ristrutturato in epoca recente, con rifiniture di pregio. Prospetta all'esterno su via Cesare Battisti e su via I Settembre ed all'interno su cortile condominiale.

Si articola in un'ampia zona giorno, tutta prospettante sull'esterno con sei balconi, caratterizzata da ampie sale poste in successione, un'ampia cucina ed un wc.

La zona notte è composta da tre camere da letto, una prospettante su via I Settembre e due sul cortile interno, disimpegno e tre bagni. L'appartamento presenta inoltre un soppalco per parte della superficie, con accessi da due distinte scale interne, l'una nella zona giorno e l'altra nella zona notte.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

B) Locale sottotetto, con accesso dalla via Cicerone, n. 6, tramite l'androne e le scale condominiali. E' censito, nel N.C.E.U., al foglio 222, part. 92, sub 89.

E' stato realizzato con struttura in profilati di acciaio di tipo HEA e copertura in pannelli coibentati.

Ha un'estensione di mq. 432 con h>mt. 1,50 e mq. 204 tra terrazzi scoperti e aree con h < mt. 1,50.

Costituirà pertinenza del bene descritto sub A).

La realizzazione dell'intero piano non risulta essere conforme al progetto agli atti del Comune di Messina, Dip. Urbanistica – fasc. n. 3742/4, per il quale è stata rilasciata l'autorizzazione a fini sismici dall'Ufficio del Genio civile.

Anche l'attuale destinazione d'uso (in parte è destinato ad ufficio) non è conforme a quella progettuale, che era di deposito occasionale di pertinenza della sottostante unità immobiliare.

Il locale non risulta recuperabile ai fini abitativi ai sensi della L.R. Sicilia n. 16/2016. Quindi, non è trasformabile in unità residenziali indipendenti (cfr. perizia ing. Di Dio 28 giugno 2017).

Allo stato, il locale non è regolarizzabile in sanatoria in quanto non conforme ai parametri di cui alle norme del PRG. E', però, possibile, non essendo intervenute variazioni al P.R.G. dalla data di edificazione, ricondurlo all'originario stato di progetto, con destinazione deposito occasionale pertinenziale, attraverso la demolizione delle parti realizzate in difformità e la successiva ricostruzione come da progetto approvato.

Prezzo (unitario) a base d'asta del lotto € 951.717,00 (euro novecentocinquantunomilasettecentodiciotto/00).

Rilancio minimo € 5.000,00 (euro cinquemila).

Lotto 51– Locale commerciale posto ad angolo tra le vie C. Battisti e Cicerone, con ingresso da via Cesare Battisti n. 50 e vetri ne su via Cesare Battisti, n. 52 e via Cicerone, n. 2. piano T., censito, nel N.C.E.U. del Comune di Messina, al foglio 222, part. 92 sub 15.

Si compone di una parte a piano terra con un locale principale ed un retro-bottega da cui, attraverso una scala interna, si accede alla parte a piano cantinato che ricalca la forma della porzione soprastante, ed è fornito di un piccolo servizio igienico. Al piano terra le condizioni dell'immobile sono discrete, pur senza particolari rifiniture, al piano cantinato si presenta in mediocri condizioni e quasi privo di finiture. La planimetria catastale presenta alcune difformità nella distribuzione interna rispetto alla effettiva situazione riscontrata.

Vendita in atto sospesa a causa della pendenza di un'azione di riscatto da parte del locatore.

Lotto 52– Locale commerciale sito in Comune di Messina, via Cesare Battisti, n. 44 – ang. via I settembre 141, piano T., censito, nel N.C.E.U. del Comune di Messina, al foglio 222, part. 92 sub 95.

E' posto in angolo tra le vie C. Battisti e I Settembre, con ingresso dalla via C. Battisti, n. 44 (l'ingresso è invece indicato dalla via I Settembre nella planimetria catastale).

Si compone di un ampio locale a piano terra, adibito alla vendita, con due ampie luci su strada che rendono il locale molto luminoso, e di un retro-bottega fornito di servizio igienico, con affaccio sul cortile interno. Dal retro-bottega, mediante scala interna, si accede ad un soppalco, sfruttabile come deposito.

Le condizioni dell'immobile sono ottime essendo stato ristrutturato nelle sue parti in tempi recenti, con gradevoli finiture e buona dotazione impiantistica.

Nella planimetria catastale depositata il 19 giugno 2012 non è indicato il soppalco.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 (prot. 148302 del 13/02/2012 – ID 003614.00) per modifiche interne con lo stato di fatto emerge la mancata rappresentazione di tale soppalco e di una porzione d'area posta al di sopra dell'adiacente locale sub. 96, con una superficie netta pari a mq. 20..

Non è nota la data di realizzazione di tale soppalco, non menzionato nell'atto d'acquisto del 2005, né descritto nella già citata pratica ex art. 9 del 2012, né riportato nella planimetria catastale del 2012.

Oggetto della vendita è l'immobile rappresentato nella planimetria catastale, esclusa la porzione, facente parte della distinta unità immobiliare censita, nel C.F. di Messina, al foglio 222, part. 92, sub 96, costituente il lotto n. 53 del presente bando di vendita.

Detta porzione che dovrà essere separata dal lotto 52 ed accorpata al lotto 53 mediante demolizione del tramezzo esistente e realizzazione e rifinitura di altro muro di tramezzo sul confine tra le due unità indicato nelle planimetrie allegate alla perizia.

Demolizione e ricostruzione a cura e spese dell'acquirente del lotto 52.

Eventuale sanatoria totale o parziale del soppalco ovvero, in alternativa, sua demolizione, a carico dell'acquirente.

Consegna subordinata all'esecuzione del lavoro di cui sopra.

Prezzo a base d'asta € 142.884,00 (euro centoquarantaduemilaottocentoottantaquattro/00) oltre oneri fiscali e di trascrizione a carico dell'aggiudicatario.

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

Lotto 53- Locale commerciale sito in Comune di Messina, Via I Settembre 143, 145 e 147, piano terra, censito, nel N.C.E.U. del Comune di Messina, al foglio 222, part. 92, sub 96.

Prospetta sulla via I Settembre con tre ambienti principali forniti di ampie luci su strada che rendono gli ambienti molto luminosi. Nelle porzioni retrostanti vi sono due vani retro-bottega e due disimpegni che immettono in altrettanti servizi igienici. L'immobile è fornito di tre aperture sul cortile interno. Vi è inoltre un ampio soppalco a cui si accede dal retro-bottega in centro con scala interna. Le condizioni dell'immobile sono ottime essendo stato ristrutturato nelle sue parti in tempi recenti, con gradevoli finiture e buona dotazione impiantistica. Nella planimetria catastale depositata non è indicato il soppalco, del quale non è nota la data di realizzazione.

Si fa riferimento alla perizia ing. Ferrari datata 20 luglio 2017.

Eventuale sanatoria totale o parziale del soppalco ovvero, in alternativa, sua demolizione totale o parziale, a carico dell'acquirente.

Come indicato nella descrizione del lotto n. 52, fa parte dell'unità immobiliare costituente il presente lotto 53 anche una porzione d'area a piano soppalco attualmente annessa alla distinta unità immobiliare censita, nel C.F. di Messina, al foglio 222, part. 92, sub 95, costituente il lotto n. 52 del presente bando di vendita. Le spese di realizzazione del muro in corrispondenza del confine indicato nelle planimetrie catastali, di eventuale sanatoria del soppalco o di demolizione dello stesso sono state poste a carico dell'acquirente del sub 95.

In caso di vendita del sub 96 antecedente alla vendita del sub 95 dovranno essere anticipate dall'acquirente del sub 96.

Prezzo a base d'asta € 361.972,00 (euro trecentosessantunomilanovecentosettantadue) oltre oneri fiscali e di trascrizione a carico dell'aggiudicatario.

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

Lotto 54 – Locale commerciale con accesso dalla via Cesare Battisti, n. 46, censito al foglio 222, part. 92 sub 14.

Si compone di un unico vano a piano terra di forma quadrata e sul retro un disimpegno ed un piccolo wc.

Vi è un soppalco che copre quasi l'intera superficie a cui si accede da una scala in ferro posta nel vano principale. La quota d'imposta del soppalco determina un'altezza utile al piano terra di mt. 2,48 ed un'altezza utile al piano soppalco di mt. 2,65.

Non è possibile attestare la legittimità a fini sismici ed urbanistici del soppalco.

Eventuali oneri di demolizione a carico dell'acquirente.

Prezzo a base d'asta € 70.727,00 (euro settantamila e settecentoventisette/00) oltre oneri fiscali e di trascrizione a carico dell'aggiudicatario.

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

Lotto 55 – Locale deposito PT – S1 con accesso dalla via Cicerone, n. 4, censito al foglio 222, part. 92 sub 21.

Si compone di un piccolo vano a piano terra da cui, con una scala interna, si raggiunge la più ampia porzione posta al piano cantinato che si compone di tre distinti locali dal lato di via Cicerone e di un ampio unico locale dal lato interno. Non vi sono servizi igienici, né particolari rifiniture o dotazioni impiantistiche.

Le condizioni di manutenzione sono cattive e sarebbero necessari integrali interventi di ristrutturazione.

Non presenta evidenti modifiche rispetto alla situazione originaria. Può ritenersi urbanisticamente regolare.

Prezzo a base d'asta € 113.771,00 (euro centotredici mila settecento settantuno/00).

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

Lotto 56 – Locale deposito PS1 con accesso dalla Via Cicerone, n. 6; censito al foglio 222, part. 92 sub 58 esteso mq. 39,25. Vi si accede dall'androne condominiale su via Cicerone, attraverso la scala comune. E' composto da un ingresso e da un piccolo vano. Non vi sono servizi igienici, né particolari rifiniture o dotazioni impiantistiche. Le condizioni di manutenzione sono cattive e sarebbero necessari integrali interventi di ristrutturazione.

Prezzo a base d'asta € 29.673,00 (euro ventinove mila seicento settantatre/00).

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

Lotto 57 – Locale deposito e box garage. Il lotto si compone di:

A) Locale deposito PT con ingresso dal cortile condominiale interno cui si accede dalla Via Cesare Battisti, 48, censito al foglio 222 part. 92 sub 62, esteso mq. 24,00.

E' composto da un unico vano a piano terra con piccolo servizio igienico da cui, attraverso una scala con gradini in c.a. a sbalzo, si accede all'adiacente soppalco che occupa l'intera porzione sopra il vano garage sub 88. Non sono presenti rifiniture di particolare pregio e le condizioni dell'immobile sono nel complesso mediocri.

Da esso si accede al soppalco che copre l'intera estensione del box garage di cui alla successiva let. B) (sub 88). Il soppalco, realizzato in materiale ligneo, è certamente abusivo.

B) adiacente Box garage PT con ingresso dal cortile condominiale interno cui si accede dalla Via Cesare Battisti, 48, censito al foglio 222, part. 92 sub 88, esteso mq. 32,00.

E' composto da un unico vano a piano terra, privo di particolari finiture ed in sufficienti condizioni di manutenzione.

Vi insiste un soppalco in legno, certamente abusivo, la cui eliminazione è a carico dell'acquirente.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di demolizione della soletta in legno e della scala di servizio; opere di cui non sono state rinvenute le autorizzazioni.

Prezzo (unitario) a base d'asta € 63.800,00 (euro sessantatremilaottocento/00).

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

Condizioni di vendita

I lotti saranno consegnati liberi da persone o cose.

I provvedimenti ampliativi di competenza del Genio Civile, della Soprintendenza Beni CC.AA. e del Comune di Messina sono quelli risultanti dalle relazioni dell'Ing. Rodolfo Ferrari e, per il locale sottotetto, dell'ing. Giuseppe Di Dio.

In ogni caso, la procedura non assume alcun onere per la sanatoria, la regolarizzazione, né per l'ottenimento dei certificati di abitabilità o di agibilità.

I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nelle perizie estimative (perizia ing. Rodolfo Ferrari datata 5 maggio 2015 e resa nel corso della procedura di concordato preventivo n. 10/2014 RCP Trib. Messina; perizia ing. Giuseppe Di Dio sulla possibilità di eseguire il recupero urbanistico del piano sottotetto censito in catasto al foglio 222, part. 92, sub 89, datata 28 giugno 2017; perizia di approfondimento delle problematiche amministrative e di aggiornamento della stima ing. Rodolfo Ferrari datata 20 luglio 2017) che fanno fede a tutti gli effetti.

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.

I beni di cui sopra sono stati acquistati dalla società fallita con atto pubblico registrato a Messina il 20 maggio 2005 al n. 2599 serie 1T e trascritto a Messina il 21 maggio 2005 ai nn. 18480/10341 ed erano pervenuti ai danti causa dell'impresa fallita giusta l'atto pubblico di divisione registrato a Messina il 17 luglio 1962 al n. 217, col quale i condividenti hanno pattuito che *"i condominii fra le rispettive quote saranno regolati dalla legge"* ed al quale è stata allegata la planimetria all. "D", sulla quale figura l'espressione: *"I portoni, gli androni le scale e i cortili non sono stati colorati. I rispettivi diritti di proprietà e servitù come per legge"*.

A seguito dell'accoglimento dell'istanza di rivendica proposta dalla sig.ra Anna Russo Pulejo, nata a Messina il 16 maggio 1945, il cortile deve intendersi di comproprietà indivisa tra i seguenti beni di proprietà della sig.ra Anna Russo Pulejo:

- a) appartamento a pianterreno, di vani due, con ingresso dallo spazio d'isolamento tra gli isolati 309/A e 309/B n° 6, e dal cortile a cui si accede dalla Via Cesare Battisti n° 48. In catasto già alla partita 19263, foglio 222, part. 92, sub. 20; oggi **in catasto foglio 222, part. 92, sub.29 ,ZC 1, Categ. A/4, classe 7, vani 4;**
- b) appartamento a primo piano con ingresso da Via Cesare Battisti n° 48. Tale appartamento

già diviso in due: l'uno con ingresso da Via Cesare Battisti n° 48 e l'altro con ingresso dallo spazio d'isolamento tra gli isolati 309/A e 309/B n° 6. In catasto già foglio 222, part. 92, sub 33 in parte;oggi **suddiviso in tre appartamenti, in catasto foglio 222, part. 92, sub. 85, ZC 1, Categ. A/2, classe 5, vani 5; foglio 222, part. 92, sub. 86, ZC 1, Categ. A/2, classe 5, vani 4; foglio 222, part. 92, sub. 87, ZC 1, Categ. A/2, classe 5, vani 3,5,**

ed i seguenti altri, appartenenti all'impresa fallita:

- c) **appartamento** a primo piano con ingresso da Via Cesare Battisti n° 48, in catasto foglio 222, part. 92, sub 61, ZC 1, Categ. A/2, classe 6, vani 20;
- d) **box auto** in catasto foglio 222, part. 92, sub. 88, ZC 1, categ. C/6, classe 10;
- e) **Vano deposito** in catasto foglio 222, partic. 92, sub 62, ZC 1, Categ. C/2, classe 2.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie e nei documenti allegati, negli altri documenti richiamati e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Modalità della vendita

Coloro che intendono partecipare all'incanto dovranno presentare, presso lo studio del curatore avv. Angelo Vitarelli in Messina, Via Cesare Battisti, 229, domanda in bollo accompagnata dal deposito di una cauzione non inferiore al 10% (dieci per cento) della base d'asta fissata per ciascun lotto.

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

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

La domanda dovrà pervenire entro le ore 13:00 del giorno fissato per la vendita. Lo studio legale osserva i seguenti orari: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 16:00 alle ore 20:00.

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, l. 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% nella 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, l. 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) e di trascrizione 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 dei beni

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, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche.