

Tribunale di Messina

Fallimento n. 12/2016 R.G.

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 dicembre 2020**, 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 ricadenti nel complesso edilizio a destinazione turistico-alberghiera, denominato "**I Pagghiari**" in Lipari, Isola di Vulcano, baia di Ponente.

CORPO "A"

LOTTO 1 VULCANO

Il lotto si compone di:

A - Fabbricato turistico residenziale (intero Corpo "A", nel C.F. del Comune di Lipari, sez. 002, **foglio 3 di mappa, part. 438, sub. 1**) e relativo **terreno di pertinenza** sito in località Porto di Ponente dell'isola di Vulcano del Comune di Lipari.

Dal punto di vista catastale il fabbricato ed il terreno di pertinenza risultano rispettivamente censiti nel N.C.E.U. e nel N.C.T. del Comune di Lipari, sez. di Vulcano alle particelle n. 438 (fabbricato) e porzioni delle attuali 1386 e 1387 (terreni) – già part. 11 - del foglio di mappa n. 3.

Per il fabbricato risulta in corso presso il Comune di Lipari una procedura per il rilascio del Permesso di Costruire di Variante ai sensi dell'art. 7 L. 47/85 ad Autorizzazione Edilizia n. 37361 del 08/11/2007 e successiva Concessione Edilizia n. 55 del 2009 per il "Recupero architettonico mediante lavori di demolizione e ricostruzione di un complesso residenziale, sito in loc.tà Porto di Ponente, Isola di Vulcano".

Per la procedura di cui sopra, sono stati acquisiti e trasmessi al Comune di Lipari i seguenti pareri, propedeutici all'ottenimento del suddetto Permesso di Costruire:

- Parere Soprintendenza BB.CC. ed AA. di Messina e relativi elaborati prot. n. 3130/VIII 5807-11-u del 18/04/2012, tuttora valido ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. 14/2014;
- Parere del Genio Civile prot. 0400410 del 13/11/2012;
- Parere Forestale prot. 76901 Pos. IV-4-36 del 19-06-2012 (da rinnovare);
- Parere A.S.P. prot. 526/ISP del 04/07/2012;
- Nulla Osta Incidenza Ambientale prot. 16022 del 20/07/2017.

Il progetto di cui sopra prevede la demolizione dell'intero corpo di fabbrica e la sua riedificazione in arretramento rispetto all'attuale giacitura, in considerazione del fenomeno erosivo in atto.

L'onere di completare l'iter procedimentale e di versare al Comune oneri di urbanizzazione e spese grava sull'acquirente.

La superficie commerciale del fabbricato è pari a circa mq 753,45 di cui:

- superficie coperta residenziale piano terra (Sc) mq. 435;
- superficie non residenziale (Snr verande) mq 318,45.

Il fabbricato è composto da un piano fuori terra con altezza di circa m. 3,90 e sviluppa un volume edificato (Ve) di circa mc 1.696,50.

L'area di pertinenza del fabbricato risulta di circa mq 5.132,90, di cui una porzione, estesa circa mq 1.085,40, destinata a parcheggio nel progetto di cui si è chiesta l'approvazione.

L'intera area di pertinenza, attualmente incolta, costituisce porzione delle particelle 1386 e 1387, e confina, nel suo insieme, a nord con la spiaggia, a sud ed a est con il complesso residenziale "I Pagghiari" (Corpi B, C e D) e ad ovest con la strada denominata "Via del Mare".

Non costituisce parte del lotto l'ulteriore area, evidenziata nella planimetria allegata alla perizia di stima (**all.1**), anch'essa destinata a parcheggio e contigua a quella di cui si è appena detto.

Tra le due aree destinate a parcheggio sarà costituita, per mezzo del decreto di trasferimento o anteriormente, servitù di passaggio reciproca relativamente alle

sole aree di manovra che, dipartendosi dalla Via del Mare, consentono l'accesso/uscita all'intero parcheggio in oggetto.

B - Bene immobile destinato ad attività commerciale – officina, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lipari (Me), isola di Vulcano, al foglio 3, part. 1100 - già particella 11 - in corso di nuovo accatastamento.

L'offerente, per il caso di aggiudicazione, si obbliga ad acquistare alle condizioni indicate nel contratto di opzione stipulato dalla curatela con scrittura privata costituente l'**allegato 2** al presente bando, alle condizioni ivi indicate, e a stipulare l'atto di compravendita entro e non oltre il 28 febbraio 2021.

Prezzo a base d'asta del lotto unico: € 671.172,29 (seicentosestantunomilacentosettantadue,29), di cui € 401.172,29 (quattrocentounomilacentosettantadue,29) da corrispondere alla curatela fallimentare ed € 270.000,00 (duecentosettantamila), oltre oneri consequenziali, da corrispondere alla parte concedente l'opzione.

Rilancio minimo € 5.000,00 (euro cinquemila). I rilanci accresceranno esclusivamente la parte di prezzo da corrispondere alla curatela.

CORPO “C”

Il fabbricato denominato “Corpo C”, in cui ricadono gli immobili censiti alla particella 12 sub. 8, 9, e 11, è composto da un'unica elevazione fuori terra e risulta diviso in cinque immobili destinati ad uso residenziale.

Il fabbricato dal punto di vista architettonico è caratterizzato dalla classica tipologia eoliana con geometrie semplici e frontistanti verande aperte le cui coperture sono impostate sulle classiche “pulere”, pilastri circolari debolmente armati, intervallate da sedute in muratura cosiddetti “bisuoli”.

Le unità facenti parte di detto corpo di fabbrica risultano rifinite in ogni loro parte. In particolare, sulle pareti interne ed esterne è stato posto in opera intonaco per civile abitazione, successivamente tinteggiato con pittura idrolavabile mentre, i pavimenti sono realizzati in piastrelle in ceramica. I bagni e la zona adibita ad angolo cottura risultano rivestiti in ceramica fino all'altezza di m. 2,00 come da regolamento edilizio. La qualità e la quantità di aria all'interno dei locali sono garantite dalla presenza di aperture in numero e dimensioni adeguati alle caratteristiche della civile abitazione, le quali consentono altresì l'apporto di luce nelle ore diurne. Gli impianti tecnologici, necessari per la corretta fruizione dei

diversi appartamenti facenti parte del Corpo C, risultano conformi alle normative vigenti (impianto elettrico, impianto di climatizzazione, ecc.).

Al fabbricato in oggetto si accede mediante stradella privata che, dipartendosi dall'area esterna adibita a parcheggio, consente di raggiungere in maniera agiata i diversi immobili che compongono detto corpo di fabbrica.

LOTTO 7 VULCANO

Unità C5 (nel C.F. del Comune di Lipari, sez. 002, **foglio 3** di mappa, **part. 12, sub 9**).

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 70,00 con altezza di circa m. 3,65 ed un volume di circa mc 255,50.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due servizi igienici di cui uno a servizio di una camera da letto, terrazzo coperto da tettoia di circa mq 40,80 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 216,70.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra, allo stato attuale risulta in buone condizioni di uso e manutenzione, risulta caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

Prezzo a base d'asta del lotto: € 179.901,29
(centosettantanovemilanovecentouno,29).

Rilancio minimo € 3.000,00 (euro tremila).

LOTTO 8 VULCANO

Unità C2 (nel C.F. del Comune di Lipari, sez. 002, **foglio 3** di mappa, **part. 12, sub 11**).

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 44,00 con altezza di circa m. 3,65 ed un volume di circa mc 160,60.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico, terrazzo coperto da tettoia di circa mq 25,35 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 27,18.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra risulta in buone condizioni di uso e manutenzione e caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

Prezzo a base d'asta del lotto: € 98.352,61
(novantottomilatrecentocinquantadue,61).

Rilancio minimo: € 1.500,00 (euro millecinquecento).

CORPO "D"

Il fabbricato denominato "Corpo D", in cui ricadono gli immobili censiti alla particella 881 sub. 4 e 5, si presenta ad una elevazione fuori terra e risulta caratterizzato da n. 2 immobili destinati ad uso residenziale.

Il fabbricato dal punto di vista architettonico è caratterizzato dalla classica tipologia eoliana con geometrie semplici e frontistanti verande aperte le cui coperture sono impostate sulle classiche "pulere", pilastri circolari debolmente armati, intervallate da sedute in muratura cosiddetti "bisuoli".

Le unità facenti parte di detto corpo di fabbrica risultano rifiniti in ogni loro parte.

In particolare, sulle pareti interne ed esterne è stato posto in opera intonaco per civile abitazione, successivamente tinteggiato con pittura idrolavabile, mentre i pavimenti sono realizzati in piastrelle in ceramica. I bagni e la zona adibita ad angolo cottura risultano rivestiti in ceramica fino all'altezza di m. 2,00 come da regolamento edilizio. La qualità e la quantità di aria all'interno dei locali sono garantite dalla presenza di aperture in numero e dimensioni adeguati alle caratteristiche della civile abitazione, le quali consentono altresì l'apporto di luce nelle ore diurne. Gli impianti tecnologici, necessari per la corretta fruizione dei diversi appartamenti facenti parte del Corpo D, al momento del sopralluogo risultano conformi alle normative vigenti (impianto elettrico, impianto di climatizzazione, ecc.).

Al fabbricato in oggetto si accede mediante stradella privata che dipartendosi dall'area esterna adibita a parcheggio, consente di raggiungere in maniera agevole i diversi immobili che compongono detto corpo di fabbrica

LOTTO 9 VULCANO

Unità D1 (nel C.F. del Comune di Lipari, sez. 002, **foglio 3** di mappa, **part. 881, sub 4**).

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 64,40 con altezza di circa m. 3,45 ed un volume di circa mc 222,18.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due servizi igienici di cui uno a servizio di una camera da letto, due terrazzi coperti da tettoia che complessivamente sviluppano una superficie di circa mq 72,00 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 360,60.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra, allo stato attuale risulta in buone condizioni di uso e manutenzione, risulta caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

Prezzo a base d'asta del lotto: € 186.317,55 (centottantaseimilatrecentodiciassette,55).

Rilancio minimo: € 3.000,00 (euro tremila).

LOTTO 10 VULCANO

Unità D2 (nel C.F. del Comune di Lipari, sez. 002, **foglio 3** di mappa, **part. 881, sub 5**).

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 88,00 con altezza di circa m. 3,45 ed un volume di circa mc 303,60.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno/ingresso, una cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, un terrazzo coperto da tettoia di circa mq 34,00 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 359,15.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra risulta in buone condizioni di uso e manutenzione e caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana).

Prezzo a base d'asta del lotto: € 205.992,72
(duecentocinquemilanovecentonovantadue,72).

Rilancio minimo: € 3.000,00 (euro tremila).

Condizioni di vendita

I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nelle perizie estimative (**doc. all. 1 e 3 e relativi allegati**: una relativa al Corpo "A" ed ai terreni pertinenziali, l'altra relativa alle unità che compongono i Corpi "B", "C" e "D") dell'ing. Davide Ferlazzo del 15 novembre 2019 che fanno fede a tutti gli effetti.

I beni di cui sopra sono stati acquistati dalla società fallita con atto pubblico di compravendita (**all. 4**) in notaio Pierluigi Saija da Roma del 25 maggio 2007 (rep. 347267; racc. 3020) registrato a Roma il 14.06.2007 al n. 17706, serie 1T, trascritto a Messina il 18.06.2007 ai nn. 25858/15013 da potere della Società Vulcano s.a.s. di Cancellieri Corrado & C. con sede in Morciano di Romagna.

Il complesso residenziale di che trattasi è soggetto a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico.

In data 24 ottobre 2006 la Sovrintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali di Messina ha rilasciato autorizzazione paesaggistica protocollo n. 7245; ed in data 07 aprile 2006 l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Messina ha rilasciato autorizzazione prot. 4400.

La società proprietaria ha conseguito l'autorizzazione edilizia, rilasciata dal Comune di Lipari in data 08/11/2007, prot. 37361, per realizzare su parte del predetto complesso residenziale denominato "I Pagghiari", e precisamente sulla porzione catastalmente ricadente sulle particelle 12, 882, 881, 438 del foglio 3, i lavori di recupero architettonico mediante demolizione e fedele ricostruzione dei corpi A, B, C, D., con esclusione del corpo E.

La società proprietaria ha dato comunicazione di inizio lavori al Comune di Lipari prot. 35652 del 13.11.2007.

Si è reso necessario presentare un progetto di variante in corso d'opera richiedente la relativa concessione edilizia, avanzata con istanza protocollo 10749 del 19/03/2008, ed i relativi lavori sono stati iniziati in data 08/11/2008 giusta comunicazione assentita di inizio lavori prot. 36392 del 07/11/2008.

I lavori relativi al corpo A non sono mai iniziati ed è stato presentato il progetto di cui si è riferito.

Sono già stati, invece, ultimati a regola d'arte i lavori relativi alla costruzione di numero 3 (tre) corpi di fabbrica, corpi B, C, e D), per complessive 11 (undici) unità abitative, con relative aree esterne, in conformità alla citata autorizzazione e concessione in variante. Giusta comunicazione del legale rappresentante della società venditrice, protocollata dal Comune di Lipari in data 19/11/2008 al numero 37853, è stata data comunicazione di ultimazione dei lavori con riferimento ai corpi di fabbrica B, C, e D) ed è stato chiesto il rilascio del certificato di agibilità ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L.R. 17/1994.

Tutti i fabbricati erano stati originariamente realizzati in data anteriore al 01.09.1967 (uno settembre millenovecentosessantasette) e – ad eccezione del Corpo “A” - sono stati successivamente demoliti e ricostruiti in forza dei provvedimenti citati.

In ogni caso, la procedura non assume alcun onere per eventuali sanatorie, o regolarizzazioni, né per l’ottenimento dei certificati di abitabilità o di agibilità.

I beni vengono 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. Ciascuna 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.

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

Le unità in argomento verranno trasferite con le servitù attive e passive nascenti dallo stato dei luoghi, dalla legge, da successive convenzioni e dal Regolamento di condominio di cui infra.

La curatela venditrice si riserva, per sé ed i propri aventi causa, il diritto, a titolo interamente gratuito, di allacciare agli impianti condominiali (autoclave, fognature, elettrocondutture, etc.) quelli delle costruzioni eventualmente da realizzare su tutti i terreni limitrofi di cui la società fallita rimarrà proprietaria, senza dovere per questo riconoscere alcun compenso o indennità agli acquirenti.

La curatela venditrice si riserva il diritto di predisporre il regolamento condominiale e le tabelle millesimali che disciplineranno l'uso delle parti comuni del Complesso immobiliare e di nominare l'Amministratore per il primo biennio.

Prelazione

Le unità immobiliari ricadenti nei corpi "C" e "D" sono in atto locate, giusta contratto di locazione del 10 maggio 2017, registrato a Messina il 19 maggio 2017 al n. 2161 – serie 3T codice identificativo TXX17T002161000UC (**all. 5**).

Il contratto non è opponibile agli acquirenti delle unità immobiliari e la società conduttrice si è obbligata a rilasciare le unità vendute entro tre mesi dall'aggiudicazione, pena il pagamento di una penale pari al doppio del canone pattuito.

La conduttrice ha prelazione sulla vendita, da esercitare entro sette giorni dalla comunicazione che la stessa riceverà via pec dell'aggiudicazione provvisoria.

Dell'eventuale esercizio della prelazione l'aggiudicatario provvisorio sarà informato entro tre giorni dalla comunicazione che perverrà alla curatela.

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, pena la perdita della cauzione.

La gara darà luogo ad un'aggiudicazione provvisoria.

Gli aggiudicatari provvisori delle unità ricadenti nei corpi "A", "C" e "D" dovranno versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni sessanta dall'aggiudicazione provvisoria, con le stesse modalità indicate per il versamento della cauzione o, in alternativa, per mezzo di bonifico bancario.

L'aggiudicatario provvisorio del "Lotto 1 Vulcano" dovrà, inoltre, entro e non oltre il 28 febbraio 2021, procedere all'acquisto dell'immobile per il quale la curatela ha ottenuto il diritto d'opzione.

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, tutti gli aggiudicatari dovranno 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., i curatori potranno sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, ovvero fino al deposito in Cancelleria del decreto di trasferimento, pervenga loro formale offerta (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme 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, 1. 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, 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 – Esame del progetto

La visita degli immobili e l'esame del progetto saranno possibili 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.rivistaastegiudiziarie.it, e sul portale delle vendite pubbliche.