

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 **20 dicembre 2021**, a partire dalle ore **16:00**, 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 **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 1317, 1384, 1385, 1388, 1475 e 1520 (terreni) del foglio di mappa n. 3.

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 5.540,84, di cui:

- mq. 1.589,38 interessata da un avanzato fenomeno di erosione e in parte già sommersa dal mare (non oggetto di stima); è compreso il muro a protezione del

terrapieno su cui corre la strada che collega la viabilità pubblica con il molo della Protezione Civile;

- mq 1.484,60, a monte dell'area campita in giallo nell'elaborato grafico a pag. 15 della perizia dell'ing. Davide Ferlazzo del 9/9/2021 di cui infra, da destinarsi presumibilmente a parcheggio.

L'area di pertinenza, attualmente incolta, si compone, pertanto di due distinte porzioni: la prima confina a nord con la spiaggia, a sud ed a est con il complesso residenziale "I Pagghiari" (Corpi B, C e D) e le sue aree esterne; ad ovest con la strada denominata "Via del Mare"; la seconda porzione confina a nord e ad est con il complesso residenziale "I Pagghiari" (Corpi B, C e D), ad ovest con la strada denominata "Via del Mare" e a sud con la proprietà Paroli (particella 1354).

Sulla prima porzione, e più precisamente su un corridoio largo m. 3 frontistante il cancello di accesso all'unità immobiliare destinata ad attività commerciale-officina, censita nel N.C.E.U. del Comune di Lipari (Me), isola di Vulcano, al foglio 3, part. 1100, sono state avanzate pretese di usucapione.

La curatela non assume alcuna responsabilità al riguardo.

Parte della seconda porzione, estesa mq. 800 circa e raffigurata nell'elaborato grafico a pag. 15 della perizia dell'ing. Davide Ferlazzo del 9/9/2021 di cui infra, risulta, secondo le verifiche condotte dalla curatela, occupata sine titolo dal sig. Adriano Paroli, proprietario della confinante particella 1354 del foglio 3.

La curatela non assume alcuna responsabilità per l'accertamento della proprietà della suddetta parte ed il suo rilascio, che dovrà essere curato dall'acquirente.

Prezzo a base d'asta del lotto: € 546.280,84
(cinquecentoquarantaseimiladuecentottanta,84), oltre oneri consequenziali.

Rilancio minimo € 5.000,00 (euro cinquemila).

NEL CORPO "D" DEL COMPLESSO "I PAGGHIARI"

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 diviso in due unità immobiliari destinate 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 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 agiata i diversi immobili che compongono detto corpo di fabbrica

LOTTO 10 VULCANO

Unità D2 (nel C.F. del Comune di Lipari, sez. 002, **foglio 3** di mappa, **part. 881, sub 5**), ricadente nel fabbricato denominato “Corpo D”.

L'unità **D2** 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).

L'acquirente non avrà nulla da pretendere in caso di demolizione e ricostruzione del corpo A con arretramento verso l'unità D2 come illustrato nella perizia dell'ing. Davide Ferlazzo del 9/9/2021.

Prezzo a base d'asta del lotto: € 260.000,00 (duecentosessantamila,00).

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

VIGNETO

LOTTO 11 VULCANO

Terreno censito sul N.C.T. di Messina, Comune di Lipari sez. Vulcano al foglio di mappa 3, particelle:

- 78 – Seminativo – dimensioni 2.370 mq;

- 1534 – Vigneto – dimensioni secondo la perizia pari a mq. 31.109, ma in catasto pari a mq. 31.069 (derivante dal frazionamento della particella 1525).

Allo stato attuale il terreno, prevalentemente pianeggiante, risulta in buona parte inerbito, mentre parte della particella 1534 (già 1525) risulta caratterizzata da una coltivazione a vigneto meritevole di cura. Infine un'ulteriore porzione della stessa particella 1534, insieme alla particella 78 per la sua interezza, allo stato sterrate, risultano interessate da progetto pubblico di "Riqualificazione Urbana mediante la realizzazione di una Piazza con annesso Verde Pubblico ed adiacente parcheggio".

Prezzo a base d'asta del lotto: € 236.372,52 (duecentotrentaseimilatrecentosettantadue/52).

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

Condizioni di vendita

I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nelle perizie estimative dell'ing. Davide Ferlazzo che fanno fede a tutti gli effetti (**all. 1:** perizia di stima delle unità immobiliari componenti il complesso "I Pagghiari" del 15/11/2019; **all. 2:** perizia tecnica del 9/9/2021, contenente la descrizione del lotto 1 ed importanti considerazioni circa la possibilità di demolirlo e ricostruirlo con arretramento e conseguente avvicinamento all'unità D2; **all 3:** perizia di stima del lotto 11 del 25/2/2021).

Il vigneto è gravato da servitù di condotta idrica, elettrica e fognaria a favore dei complessi immobiliari “I Pagghiari” e “I Pagghiari Bungalows”. In particolare, nella zona prossima all’hotel Garden esiste un impianto di depurazione interrato.

La cisterna in muratura presente al centro del terreno è utilizzata come serbatoio a vantaggio del complesso “I Pagghiari”.

I tubi di adduzione dell’acqua dalla rete comunale attraversano il fondo longitudinalmente.

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 “I Pagghiari” in cui ricadono i lotti 1 e 10 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.

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

L'unità immobiliare ricadente nel corpo "D" è in atto locata, 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 all' acquirente dell'unità immobiliare e la società conduttrice si è obbligata a rilasciare l'unità venduta 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.

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, gli aggiudicatari provvisori dovranno versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, ed un fondo spese pari al 7,5% del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui abbiano diritto alle agevolazioni disposte dalla disciplina sulla c.d. "prima casa"; al 15% negli altri casi.

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.

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice delegato dopo il pagamento del saldo prezzo e 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, entro il termine di venti giorni dall'aggiudicazione provvisoria, 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, 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, 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.rivistaastegiudiziarie.it, e sul portale delle vendite pubbliche.