



## TRIBUNALE DI MESSINA

*Ufficio Procedure Concorsuali*

### AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

**Fallimento n°17/2017 R.G.F.**

**(4° ESPERIMENTO DI VENDITA)**

L'Avv. **ATTILIO DE GREGORIO**, nella qualità di Curatore del Fallimento rubricato al n. 17/17 del Registro Generali Fallimenti del Tribunale di Messina,

- vista l'integrazione al programma di liquidazione approvata dal G.D. dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano il 03.04.2023;

- visto il provvedimento dello stesso G.D. del 05.04.2023 con cui è stata autorizzata la vendita degli infrascritti immobili;

- considerato che tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato al Fallimento, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, saranno svolte dal Curatore Fallimentare presso il proprio studio;

- considerato che il 1° esperimento di vendita senza incanto del 5 Settembre 2023 è andato deserto per mancanza di offerenti;

- considerato che il 2° esperimento di vendita senza incanto del 1° Dicembre 2023 è andato deserto per mancanza di offerenti;

- considerato che anche il 3° esperimento di vendita senza incanto del 1° Marzo 2024 è andato deserto per mancanza di offerenti;

- considerato che è pervenuta alla Curatela una proposta irrevocabile di acquisto dell'infrascritto Lotto 1 per il prezzo di € 110.000,00;

- visto il decreto del Giudice Delegato dott.ssa Maria Carmela D'Angelo del 19.03.2024 che ha autorizzato la celebrazione di un ulteriore tentativo di vendita al prezzo base per ciascun Lotto infra descritto;

### AVVISA

che in data **14 GIUGNO 2024, ore 10,00**, nel proprio studio in **Messina, Via XXIV Maggio n. 40**, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

SEZ. I

#### **- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -**

**LOTTO 1: piena proprietà** di una bottega a piano terra, facente parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, in Messina Via Garibaldi 112, della superficie commerciale di mq. 75, confinante a nord-ovest con Via Garibaldi, a sud-ovest con altra proprietà, a sud-est con la Via Vittorio Emanuele III, a nord-est con i subalterni 50 e 17 della stessa particella n.167 su cui ricade la bottega.

L'immobile è in atto composto da una sala adibita a ristorazione prospiciente su Via Garibaldi, disimpegno, WC, ripostiglio e locale dispensa collocato a quota più

bassa ed è stato fuso sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista catastale, con altri subalterni limitrofi (nn. 17-50 e 52) di proprietà di terzi, realizzando così di fatto un'unica attività commerciale adibita a ristorazione.

La fusione è avvenuta a seguito di contratto di locazione, regolarmente registrato ed opponibile all'aggiudicatario, stipulato dalla locatrice per il canone mensile di € 500,00, che verrà a scadenza il 31.07.2030. E' stato tuttavia convenuto (vedasi allegato 5 della perizia di stima) che, al momento della cessazione e/o risoluzione del contratto, il conduttore dovrà riportare l'immobile in pristino a propria cura e spese.

La bottega è censita al Catasto Fabbricati in ditta aggiornata al foglio n.225 part. n. 167, sub. n.7, cat. C/1 classe 14, consistenza mq 48, dati di superficie mq 59, rendita catastale € 3.485,46.

Per una migliore e più esaustiva descrizione anche fotografica si rinvia agli allegati alla perizia di stima dell'ing. Favaccio contraddistinti con i n.ri 4 -6 e 7.

**Valore di perizia: € 197.906,60**

**PREZZO BASE: euro 110.000,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 5.000,00**

**LOTTO 2:** piena proprietà dell'immobile ad uso deposito in Messina, via Orso Corbino snc, posto al piano seminterrato e ricadente nei Corpi B ed E del Condominio S.I.T.A.T., dell'estensione di mq 1318, confinante a nord con una strada privata interna ad altra proprietà, a sud con intercapedine confinante con la via Corbino Orso, ad ovest e ad est con immobili di altra ditta sempre ricadenti all'interno del complesso immobiliare SITAT. Esso è dotato di tre ingressi costituiti da una saracinesca carrabile e da due porte corazzate ed è censito in Catasto al foglio n.143, part. n.409, sub. n.33 e al foglio n.143, part. n.413 sub. n.21, cat. D/8, rendita catastale € 6.490,00.

**L'immobile è libero.**

**Valore di perizia: € 855.639,45**

**PREZZO BASE: euro 485.000,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 20.000,00**

**SEZ. II - PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI -**

Gli immobili risultano meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Corrado Favaccio, che sarà integralmente pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti Internet infra indicati, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

In particolare, dalla perizia di stima risulta quanto segue:

A) la bottega costituente il **LOTTO 1** fa parte di un edificio ricadente in zona "A2" del Piano Regolatore della città di Messina: "Zona di interesse ambientale". Sull'area insistono il vincolo archeologico ai sensi dell'art.142, lett. M del D. Lgs 42/04 e il vincolo "paesaggi

locali 01 – Stretto di Messina” del Piano Paesaggistico Ambito 9 redatto in adempimento alle disposizioni del D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42, così come modificate dal D.lgs. 24 marzo 2006, n.157, D.lgs. 26 marzo 2008 n. 63 ed in particolare all’art.143. L’edificio è stato costruito con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale rilasciatoo nella seduta del 7/12/1953 come risulta dagli unici documenti dell’edificio rinvenuti dal perito stimatore ed in data 16.01.1956 è stata autorizzata l’abitabilità di 16 botteghe.

Sono state inoltre presentate le seguenti pratiche urbanistiche:

- S.C.I.A. per agibilità n. Istanza 52899.00, prot. 236587 del 13/9/2018: “SCA di un locale adibito a ristorante, pizzeria e bar sito a Messina in via Garibaldi, 112, is.343/A;
- C.I.L.A. n. Istanza 053249.00, prot. n.273362 del 17/10/2018: “Progetto per la trasformazione di un deposito non alimentare in dispensa, all’interno di un locale adibito a ristorante, pizzeria e bar sito a Messina in via Garibaldi, 112 is.343/A;
- Fine lavori n. Istanza 053249.01, prot. 275316 del 19/10/2018 con riferimento alla C.I.L.A. n. Istanza 053249.00, prot. n.273362 del 17/10/2018;
- S.C.I.A. per Agibilità n. Istanza 54363.00, prot. 43761 del 7/2/2019: “Ampliamento e regolarizzazione delle tende installate in un locale adibito a ristorante, pizzeria e bar.

Stante quanto accertato dall’ing. Favaccio, l’immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico mentre è necessario procedere alla regolarizzazione catastale perché la pianta planimetrica non corrisponde allo stato di fatto (vedasi pag. 9 della relazione di stima).

I costi della regolarizzazione sono a carico dell’aggiudicatario.

**B)** il locale deposito costituente il **LOTTO 2** fa parte di un complesso costituito da otto corpi di fabbrica per la realizzazione del quale sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n.11479 del 16/04/1992;
- C.E. integrativa n.13139/11479 bis del 22/11/1995;
- C.E. integrativa n.14238/11479 ter del 22/11/1995;
- C.E. integrativa n.14447/11479 quater del 22/11/1995.

Successivamente nel 2002 è stato presentato dalla SITAT S.r.l. un progetto per il cambio di destinazione d’uso degli ambienti situati al piano sottostrada (piano S1) dei corpi A, B, D ed E ai sensi dell’art. 10 della L.R. n.37/1985. Tale progetto ha riportato parere favorevole in data 20/05/2002 ed è stata rilasciata l’Autorizzazione Edilizia n. 233/2002 del 7/6/2002 in base alla quale i locali al piano cantinato dei predetti corpi (piano S1) sono destinati a deposito. Dalle ricerche effettuate dal perito stimatore non sono stati individuati titoli abilitativi rilasciati in epoche successive. Il 20/01/2004 è stato rilasciato dal Dipartimento Politica del Territorio un’ulteriore attestazione circa la destinazione ad uso deposito dei piano cantinato dei corpi “A, B, D, E”.

Tuttavia, rispetto all'ultimo progetto presentato, sono state abusivamente realizzate le seguenti opere:

- diversa distribuzione interna dell'unico grande ambiente che risulta in base al progetto presentato essendo stati ricavati dei locali adibiti ad uffici e dei locali adibiti a servizi igienici mediante la realizzazione di tramezzature;
- realizzazione di aperture diverse per l'accesso al deposito.

Tali difformità sono sanabili mediante demolizione di quanto realizzato in difformità rispetto all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata (l'A.E. n. 233/2002 del 7/6/2002), prevedendo:

- la rimozione di tutti i pezzi sanitari all'interno dei servizi igienici, la rimozione delle porte interne in legno e degli infissi in alluminio preverniciato presenti nei tramezzi;
- la rimozione del controsoffitto presente nel blocco uffici con ausilio di ponteggio metallico essendo l'altezza pari a 3,30 mt;
- la demolizione di tutti i tramezzi realizzati all'interno dell'immobile con ausilio di ponteggio metallico nella zona degli uffici essendo l'altezza pari a 3,30 mt;
- il trasporto a rifiuto e il conferimento a discarica di tutto il materiale rimosso e demolito;
- il ripristino delle pareti dopo la demolizione dei tramezzi mediante l'applicazione degli strati di intonaco ritenendo che non sia necessario intervenire sui pavimenti in quanto i tramezzi (leggeri e non a tutta altezza) si ritiene siano stati appoggiati sul pavimento esistente;
- il ripristino delle aperture per l'accesso al deposito mediante l'eliminazione delle porte blindate e il ripristino delle saracinesche.

Tali opere possono essere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia e urbanistica in quanto l'art.6 – “Attività edilizia libera” del D.P.R. 380/2001 come recepito nella Regione Siciliana con l'art.3 della L.R. n.16/2016, alla lettera ad) disciplina anche l'intervento: “esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo”.

I costi a carico dell'aggiudicatario sono stati quantificati dal perito stimatore in € 18.635,85 (diciottomilaseicentotrentacinque/85), IVA compresa, e di essi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta. Anche i costi per la regolarizzazione catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore Fallimentare in Messina, Via XXIV Maggio n. 40, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta per l'acquisto dell'immobile potrà essere presentata, oltre che personalmente, anche a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono anche fare offerta per persona da nominare.

2) Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

a) le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);

b) il nome del Curatore Fallimentare;

c) la data della vendita.

**Nessuna altra indicazione** - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - **deve essere apposta sulla busta.**

3) L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), dovrà contenere:

- **un assegno circolare non trasferibile – intestato: “FALLIMENTO N. 17/17 R.G.F. TRIBUNALE DI MESSINA” - OVVERO bonifico bancario IRREVOCABILE (con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione) sul conto corrente n. 3190 (coordinate IBAN: IT 17 M 03426 16500 CC0010003190 - codice BIC/Swift: CEEPIT21) in essere presso la Banca di Credito Peloritano Spa di Messina intestato a “FALLIMENTO IDRA Srl”, allegando all'offerta la contabile del bonifico, completa di CRO (codice riferimento operazione), e la cui causale deve riportare “versamento cauzione vendita del 1 marzo 2024”, di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto);**
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuale indirizzo mail o di posta certificata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), con acclusa fotocopia del documento di identità dell'istante e del codice fiscale;
  - se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
  - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;
  - se l'offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata;

- se l'offerta è presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA od il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
- i dati identificativi della procedura e del bene per il quale la domanda è presentata;
- l'indicazione del prezzo offerto, del modo e del tempo del pagamento che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'esonero della procedura concorsuale dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'Attestato di Prestazione Energetica e l'impegno dell'offerente di provvedervi direttamente in caso di aggiudicazione.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al Curatore Fallimentare per l'apertura delle buste, per la deliberazione sull'offerta (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti) e per l'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il giorno **14 Giugno 2024 ore 9,50**.

2) L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

**3) L'offerta è inefficace se:**

a) perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;

b) il prezzo offerto è inferiore a quello base;

c) l'offerente presta cauzione non conforme alle modalità ed all'importo sopra indicati.

4) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a **gara sulla base dell'offerta più alta** e con il rilancio minimo sopra rassegnato. Ogni rilancio dovrà essere effettuato nel termine perentorio di tre minuti. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se, invece, la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore fallimentare – ove ritenga che non vi siano concrete possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del miglior offerente oppure – nel caso di più offerte di pari valore - a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

AI FINI DELLA INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA SI TERRA' CONTO DELL'ENTITA' DEL PREZZO, DELLE CAUZIONI PRESTATE, DELLE

FORME E DEI TEMPI DEL PAGAMENTO E DI OGNI ALTRO ELEMENTO UTILE INDICATO NELL'OFFERTA.

5) Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

**6) L'aggiudicazione diverrà definitiva decorsi dieci giorni senza che sia presentata un'offerta migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, adeguatamente cauzionata. In tal caso si procederà ad una nuova vendita tra l'aggiudicatario e l'offerente in aumento.**

7) **In caso di aggiudicazione**, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla procedura fallimentare il saldo del prezzo di aggiudicazione, nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione; e ciò mediante due distinti assegni circolari bancari non trasferibili intestati: **“FALLIMENTO N. 17/17 R.G.F. DEL TRIBUNALE DI MESSINA”**, OVVERO mediante due distinti bonifici bancari **sul conto corrente n. 3190 (coordinate IBAN: IT 17 M 03426 16500 CC0010003190 - codice BIC/Swift: CEEPIT21) in essere presso la Banca di Credito Peloritano Spa di Messina intestato a “FALLIMENTO IDRA Srl”**;

7.1 E' data possibilità all'offerente – dichiarandolo nell'offerta - di versare il saldo prezzo in dieci rate mensili. In tal caso si applica, per quanto non diversamente disposto, la disposizione dell'art. 574 cpc precisandosi che, in caso di richiesta di immissione in possesso anticipata, la fideiussione potrà essere rilasciata soltanto da banche o società assicuratrici di primaria importanza.

7.2 Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

7.3 Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, comprese le spese di trascrizione del decreto di trasferimento, è a carico dell'aggiudicatario.

**8) Ciascun immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, compreso quanto in esso contenuto che non appartenga a terzi, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta, la mancanza di certificazioni richieste dalla vigente normativa, la mancanza di qualità, l'esistenza di oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

9) Nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo, **sarà esperito un nuovo tentativo di vendita** in data che sarà fissata con separato avviso.

#### PUBBLICITA'

Il presente avviso, almeno 30 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul quotidiano Gazzetta del Sud, sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti Internet [www.tribunale.messina.giustizia.it](http://www.tribunale.messina.giustizia.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti Internet potrà essere consultata la relazione di stima.

*Le prenotazioni per la visita dell'immobile dovranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.*

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio del Curatore Fallimentare avv. Attilio De Gregorio in Messina, Via XXIV Maggio n°40 (tel. 0906413095 – mobile: 3287377354; mail: [attiliodegregorio@virgilio.it](mailto:attiliodegregorio@virgilio.it)).

*Per tutto quanto qui non previsto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile sulla vendita coattiva immobiliare.*

Messina, 04.04.2024

Il Curatore Fallimentare

(avv. Attilio De Gregorio)

