

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile

ORDINANZA AUTORIZZATIVA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE (vendita telematica) - artt. 569 e 591 bis c.p.c. -

Il presidente delegato

esaminati gli atti della procedura n. 1494/2016 R.G. VG (Fondazione Città del Ragazzo in liquidazione);

letta l'istanza del 28 settembre 2020 dei commissari liquidatori per la vendita del compendio immobiliare della Fondazione ivi indicato, rimasto invenduto;

ritenuta l'opportunità – pur non essendovene obbligo nella procedura in esame - di procedere con modalità competitive e con vendita senza incanto;

AUTORIZZA

i commissari liquidatori a vendere i beni immobili di proprietà della Fondazione di seguito indicati, come descritti nella relazione di stima dell'ing. Gaetano De Lorenzo, con modalità telematiche:

LOTTO 1: Compendio immobiliare posto in Messina -via Pietro Castelli, 198- così composto:

a) *fabbricato ad una elevazione f.t. di mq. 120, con annesso relativo spiazzale di mq. 880, posto in Messina via Pietro Castelli 198, cui si perviene accedendo agli spazi comuni dell'intera area attraverso una stradella che dalla via Pietro Castelli conduce fino al fabbricato oggetto di vendita. In C.T. al fg. 112, particella 2112 ricadente in zona F2 del P.R.G.*

b) *tutto intero un fabbricato a tre elevazioni f.t. posto in Messina via Pietro Castelli 198, cui si perviene accedendo agli spazi comuni dell'intera area attraverso una stradella che dalla via Pietro Castelli conduce fino al fabbricato oggetto di vendita. In C.T. al fg. 112 particella 2109, subalterni 2-3-4-5-6 superficie lorda complessiva mq. 1947, posto in zona con destinazione B3a sature del P.R.G.. Si precisa che, allo stato, parte del fabbricato è locato ad attività teatrale ed in parte ad attività ludiche ma che i contratti sono in corso di scioglimento. Si precisa, altresì, che le aree*



comuni di cui sopra costituiscono aree indivisibili poste a servizio e, pertanto, di esse si è tenuto conto anche nella determinazione del prezzo.

c) tutto intero un fabbricato a quattro elevazioni f.t. posto in Messina via Pietro Castelli 198, cui si perviene accedendo agli spazi comuni dell'intera area attraverso una stradella che dalla via Pietro Castelli conduce fino al fabbricato oggetto di vendita. In C.T. al fg. 112, particella 267, subalterni 2-4-5-6-7 superficie lorda complessiva mq. 2568, posto in zona omogenea F1d del P.R.G. Si precisa, altresì, che le aree comuni di cui sopra costituiscono aree indivisibili poste a servizio e, pertanto, di esse si è tenuto conto anche nella determinazione del prezzo.

d) tutto intero un fabbricato a tre elevazioni f.t. posto in Messina via Pietro Castelli 198, cui si perviene accedendo agli spazi comuni dell'intera area attraverso una stradella che dalla via Pietro Castelli conduce fino al fabbricato oggetto di vendita. In C.T. al fg. 112, particella 1317, subalterno 1, superficie lorda complessiva mq. 2340, posto in zona omogenea F1d del P.R.G. Si precisa, altresì, che le aree comuni di cui sopra costituiscono aree indivisibili poste a servizio e, pertanto, di esse si è tenuto conto anche nella determinazione del prezzo.

e) tutto intero un fabbricato a tre elevazioni f.t. posto in Messina via Pietro Castelli 198, cui si perviene accedendo agli spazi comuni dell'intera area attraverso una stradella che dalla via Pietro Castelli conduce fino al fabbricato oggetto di vendita. In C.T. al fg. 112, particella 2111-1, superficie lorda complessiva mq. 1744,20, posto in zona omogenea F1d del P.R.G. Si precisa, altresì, che le aree comuni di cui sopra costituiscono aree indivisibili poste a servizio e, pertanto, di esse si è tenuto conto anche nella determinazione del prezzo.

f) tutto intero un fabbricato a due elevazioni f.t. posto in Messina via Pietro Castelli 198, cui si perviene accedendo agli spazi comuni dell'intera area attraverso una stradella che dalla via Pietro Castelli conduce fino al fabbricato oggetto di vendita. In C.T. al fg. 112, particella 2111, superficie lorda complessiva mq. 250, posto in zona omogenea F1d del P.R.G. Si precisa, altresì, che le aree comuni di cui sopra costituiscono aree indivisibili poste a servizio e, pertanto, di esse si è tenuto conto anche nella determinazione del prezzo.

- g) fabbricato a una elevazione f.t. con annessa area cortilizia (in atto attrezzata per il gioco del calcetto) posto in Messina via Pietro Castelli 198, cui si perviene accedendo agli spazi comuni dell'intera area attraverso una stradella che dalla via Pietro Castelli conduce fino al fabbricato oggetto di vendita. In C.T. al fg. 112, particella 2111, superficie lorda complessiva mq. 310 (il fabbricato) e mq. 400 (il



terreno), posto in zona omogenea F1d del P.R.G. Si precisa, altresì, che le aree comuni di cui sopra costituiscono aree indivisibili poste a servizio e, pertanto, di esse si è tenuto conto anche nella determinazione del prezzo.

- h) fabbricato a una elevazione f.t. dell'estensione di mq. 155 con annesso terreno circostante di mq. 400, posto in Messina via Pietro Castelli 198, cui si perviene accedendo agli spazi comuni dell'intera area attraverso una stradella che dalla via Pietro Castelli conduce fino al fabbricato oggetto di vendita. In C.T. al fg. 112, particella 2111-6, posto in zona omogenea F1d del P.R.G. Si precisa, altresì, che le aree comuni di cui sopra costituiscono aree indivisibili poste a servizio e, pertanto, di esse si è tenuto conto anche nella determinazione del prezzo.

- i) rudere in parte demolito posto in Messina via Pietro Castelli, dell'estensione di mq. 160. In C.T. al fg. 112, particella 398, posto in zona con destinazione B3a sature del P.R.G. Si precisa, altresì, che il cespite ha accesso diretto dalla via pubblica.

j) area di mq. 630 ca. posta in Messina via Pietro Castelli 198, su cui insistono alcuni piccoli fabbricati non regolarmente catastati aggraffati in mappa al foglio 112, particella 2111, ricadente in zona omogenea B4b di completamento. Si precisa che in atto si perviene alle aree descritte attraverso una stradella comune che dalla via Pietro Castelli conduce fino all'area in questione e che le aree comuni di cui sopra costituiscono aree indivisibili poste a servizio e, pertanto, di esse si è tenuto conto anche nella determinazione del prezzo. Si precisa, infine che la detta area è suscettibile di accesso diretto ed autonomo alla via pubblica.

Prezzo base dell'intero compendio € 6.200.000,00

Offerte minime in aumento in caso di gara: € 100.000,00:

offerte valide anche ad € 4.650.000,00

LOTTO 2:

Locale deposito sito in AH Terme, facente parte edilizio residenziale "Sole Mare" posto tra le Vie Marina e Francesco Crispi, con accesso da entrambe, posto al piano seminterrato del corpo di fabbrica A, al quale si accede dal cortile condominiale, collegato con le due vie, composto da un unico ambiente della superficie di circa 80 mq., confinante a Nord e Sud con immobili altra ditta, ad Est con spazio condominiale che lo distacca dalla Via Crispi e ad Ovest con parcheggio condominiale. Nel catasto urbano di Ali Terme al foglio 9 particella 688, subalterno 2,



Via Marina, piano SI, cat. C/2 ci. 4 vani 3, consistenza mq. 78, superficie catastale mq. 88, rendita Euro 217,53.

Prezzo base € 29.025,00

Offerte minime in aumento in caso di gara: € 500,00

Offerte valide anche da € 21.768,75.

LOTTO 3:

Locale bottega sito in AH Terme, facente parte edilizio residenziale "Sole Mare", posto al piano terra del corpo di fabbrica A, con accesso diretto dalla Via Francesco Crispi, composto da un unico vano e da un servizio igienico con W.C. ed anti w.c. per una superficie complessiva di circa mq. 30. L'unica luce affaccia su un portico condominiale fronte strada, confinante a Nord con parcheggio condominiale, ad Est ed Ovest con botteghe proprietà altra ditta a Sud con porticato uso comune.

Nel catasto urbano di AH Terme al foglio 9 particella 688, subalterno 5, Via Marina, piano T, cat C/1 ci. 3 consistenza mq. 28, superficie catastale mq. 34, rendita Euro 782,33. STATO OCCUPAZIONALE: l'immobile risulta locato.

Prezzo base d'asta: Euro 21.768,75

Offerte minime in aumento in caso di gara € 500,00

Offerte valide anche da € 16.326,56

LOTTO 4:

Fabbricato con annesso terreno sito in Messina, villaggio Castanea, località Calamarà, composto da: a) fabbricato a due elevazioni f.t. censito in catasto al foglio 72 particella 225, composto in un piano terra di circa 160 mq realizzato in c.a., di cui circa 97 mq di superficie lorda coperta e mq 63 di veranda chiusa con vetri e in un piano primo realizzato in epoca successiva collocando sulla copertura del piano inferiore un prefabbricato con copertura a tetto di circa 65 mq. Nella rimanente terrazza è stata realizzata una tettoia chiusa a vetri di circa 27 mq mentre restano circa 64 mq di lastrico solare; b) terreno censito al catasto dei terreni al foglio 72 particelle 233 e 612, superficie mq 20.230 ca. ricadente nel P.R.G. vigente in zona I3 "Bosco".

Prezzo base € 182.813,00

Offerte minime in aumento in caso di gara: € 2.000,00

Offerte valide anche da € 137.110,00).



LOTTO 5: *Complesso edilizio, già adibito a stabilimento balneare ed attività di ristorazione, ma attualmente da ristrutturare, sito in Messina Villaggio Torre Faro, Via Torre Bianca n. 6, consistente in vari corpi di fabbrica a piano terra (corpo di fabbrica di circa mq. 65, capannone di circa mq. 284, corpo di fabbrica di circa mq. 200 ed altri tre corpi di fabbrica di complessivi mq. 95) con annessi cortili e terreno sui quali insistevano due gazebi e, precisamente, costituiti il primo da guardiola, ufficio, deposito e locale termico; il secondo da una sala ricevimenti, disimpegno, cinque w.c, piccolo ripostiglio e tettoia; il terzo da una sala ristorante con portico, cucina, dispensa, spogliatoio, disimpegni, lode termico, tettoia e sette w.c; il quarto da quattro cabine, spogliatoio, deposito e locale servizio; il quinto da tre cabine, il sesto da quattro cabine. Insiste, inoltre, una pedana in legno su terreno appartenente al demanio marittimo ottenuto in concessione. Gli immobili risultano spogliati di tutti gli infissi interni ed esterni, sono privi degli apparecchi di illuminazione e dell'impianto elettrico. Risulta inutilizzabile anche l'impianto idrico. La situazione attuale degli stessi è specificatamente descritta nella relazione peritale integrativa del 26 giugno 2019 nella quale sono quantificati i costi di ristrutturazione. Questi ultimi sono stati imputati al prezzo di stima precedentemente accertato. L'intero complesso confina a Nord con arenile demaniale, ad Est ed Ovest con proprietà altre ditte, a Sud con Via Torre Bianca. Nel catasto fabbricati al foglio 47 particella 2060 con aggraffata la particella 2078, Via Torre Bianca n. 6, piano T, z.c. 2, categoria D/2 rendita Euro 8.214,00. SITUAZIONE URBANISTICA: l'area su cui insiste l'immobile ricade in zona P.P.E. "Piani Particolareggiati Esecutivi" e la zona è assoggettata sia al vincolo paesaggistico ed ambientale. Dalla perizia di stima risulta che i primi tre corpi di fabbrica sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967 ma che risulta presentata, per gli stessi domanda di condono edilizio ex legge 47/85. Risultano presentate, inoltre, per la trasformazione del lido balneare in attività di ristorazione, una D.I.A. ed alcune comunicazioni ex art. 9 L.R. 37/85 ma non risulta rilasciato il certificato di Agibilità. Per quanto riguarda la pedana in legno, ancora esistente su terreno demaniale, occorrerà accertare la regolarità del pagamento dei canoni di concessione e la validità della stessa Concessione Marittima, in mancanza della quale, la suddetta pedana dovrà essere rimossa.*

STATO OCCUPAZIONALE: *l'immobile risulta libero.*

Prezzo base d'asta:

Euro 450.00,00

Offerte minime in aumento in caso di gara: € 5.000,00



Offerte valide anche da € 337.500,00

ritenuto altresì che appare opportuno scegliere la seguente tipologia procedurale:

Vendita asincrona telematica (per consentire di effettuare una gara, con rilanci successivi, da svolgersi in un determinato lasso temporale), con data e ora di inizio specificati nell'avviso di vendita e durata di dieci giorni;

NOMINA GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA **Astalegale s.r.l.** in base all'offerta economica presentata al Tribunale e depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e presso la sala aste esistente nei locali dell'Ordine dei dottori commercialisti;

DISPONE che la vendita sia disciplinata dalle seguenti condizioni e regole:

- a) **Data:** la vendita avverrà – tenuto conto del numero dei lotti - secondo un calendario concordato tra i commissari liquidatori e il gestore della vendita tra il mese di gennaio e febbraio 2021;
- b) il curatore provvederà a pubblicizzare – con l'ausilio della Astalegale s.r.l. - un sintetico avviso di vendita sul quotidiano "Gazzetta del Sud" di Messina e su www.tempostretto.it almeno 45 giorni prima dell'inizio della gara telematica;
- c) il curatore pubblicherà l'avviso sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, avvalendosi ove necessario dell'ausilio del commissionario, espressamente delegato per tale incarico;
- d) il commissionario stesso pubblicizzerà l'avviso anche nel sito istituzionale del Tribunale e sui propri siti internet;
- e) **Gara telematica:** La vendita si svolgerà mediante gara telematica, ai sensi dell'art. 569, co. 4, c.p.c., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni stessi, come visti sul sito internet o previa visita d'intesa con il curatore, con l'avvertenza che eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- f) **Prezzo base:** Il prezzo base per le offerte per ciascun lotto è quello prima indicato;
- g) **Esame dei beni in vendita** – Ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita, previo accordo con il curatore, anche con la collaborazione del commissionario, previo appuntamento sul sito del PVP;
- h) **Offerta irrevocabile di acquisto e pagamento della caparra** – Per partecipare alla vendita, occorre presentare per via telematica con le modalità indicate nel sito del commissionario sempre entro le ore 12 del giorno precedente la data di vendita una offerta irrevocabile di acquisto, accompagnata dal versamento



di una caparra di importo pari al 10% del prezzo offerto; l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità; in caso di mancata aggiudicazione, la caparra verrà riaccreditata all'interessato.

- i) Svolgimento della gara e rilancio: durante la durata della gara, ciascun interessato, al fine di superare la offerta precedente, deve proporre – nella sala aste o per via telematica - una offerta superiore al limite prima indicato per ciascun lotto, senza necessità di versare ulteriori caparre successive alla prima;
- j) aggiudicazione e vendita – Il lotto verrà aggiudicato, a favore di chi, al termine della gara, risulterà avere effettuato l'offerta maggiore.
- k) Pagamento del saldo: Il pagamento del saldo dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario o assegno circolare o carta di credito sul conto corrente della procedura fallimentare, entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione stessa, a pena di decadenza;
- l) In caso di pagamento non integrale o di mancato pagamento, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione, la caparra sarà acquisita e i beni saranno rimessi in vendita alle medesime condizioni qui indicate.
- m) oneri accessori: gli oneri fiscali, le spese di voltura e trascrizione nonché di cancellazione delle formalità, iscrizioni o trascrizioni o pesi esistenti sono a carico dell'aggiudicatario.
- n) DISPONE Che i commissari liquidatori nell'avviso di vendita indichino l'offerta minima ammissibile, pari al prezzo base ridotto di un quarto (e, quindi, al 75 % del prezzo base stesso) e la descrizione sommaria dell'immobile, il comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale, i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima, l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) ed ogni altro elemento utile alla partecipazione; che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al



delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) siano a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

- o) MANDA Ai commissari perché notificano un estratto della presente ordinanza, almeno dieci giorni prima della vendita senza incanto, agli eventuali creditori ipotecari iscritti

Messina, 10 ottobre 2020

Il Giudice Delegato
Dott. Giuseppe Minutoli

