

Avv. Stefano Grande
CATANIA – Viale Regina Margherita n. 2/D
Tel. 095.434960

TRIBUNALE DI CATANIA
Fallimento n. 110/2022
G.D. dott. Sebastiano Cassaniti
Curatore fallimentare Avv. Stefano Grande
**AVVISO DI VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA
CON GARA EVENTUALE**

La Curatela del Fallimento n. 110/2022 R.G. - Tribunale di Catania rende noto che è pervenuta al Fallimento una proposta di acquisto al prezzo di **euro 1.000.000,00 (euro un milione/00)**, oltre accessori di legge del complesso turistico-alberghiero “Marina Palace Hotel” comprendente gli immobili, i beni mobili strumentali e le licenze ed autorizzazioni come appresso specificati.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

(A) Piena proprietà della struttura alberghiera denominata “Marina Palace Hotel” sita in Aci Castello (CT), via Provinciale n. 1, costituito da:

(I) Immobile non residenziale a destinazione ricettiva-alberghiera posto a piano primo sottostrada, terra, primo, secondo e terzo con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza , riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 2 particella 1078 sub. 17 categoria D/2 - rendita Euro 95.607,00 - Ente Urbano della superficie di mq. 5.082,00 al NCEU foglio 2 particella 1078.

La struttura alberghiera (Hotel classificato a 4 stelle) è costituita da tre elevazioni fuori terra oltre ad una copertura a terrazza a piano terzo ed un piano primo sottostrada.

Piano terra

Descrivendo la struttura coperta da sud verso nord ritroviamo:

- un locale bar con i relativi servizi ed accessori;
- una ampia Hall con reception, uffici di direzione ed ambienti connessi;
- un ampio disimpegno che conduce mediante corridoio successivo verso la cucina ed alle sale conferenze, in parte destinato a guardaroba ed in parte alla registrazione delle presenze a servizio delle sale conferenze e meeting;

- nn. 4 sale conferenze tutte tramezzate e divise l'una dall'altra mediante pannelli apribili a fisarmonica così da poter anche ottenere sale uniche a seconda della richiesta. Tali sale sfociano lungo il prospetto est su terrazze e comunque in ambienti aperti;

- cucina molto ampia e con un ambiente esterno chiuso con struttura amovibile in cui è presente il locale forno;

- ristorante posto ad ovest della cucina prospettante sia sulla corte a giardinetto posta ad ovest e sia a nord in cui è presente un camminamento confinante con un muro reggente l'infrastruttura stradale denominata SS 114;

- area pedonale esterna in parte coperta ed in parte scoperta che costituisce l'atrio interno della struttura alberghiera che prospetta con la stessa struttura o con le botteghe a piano terra. Da tale atrio nella parte coperta posta ad ovest, si accede alla corte esterna in parte pavimentata ed in parte a giardinetto che costituisce l'intera corte di pertinenza della struttura alberghiera e nella fattispecie la particella 1078 nella parte non coperta da immobili. Su tale area insistono i beni comuni non censibili sia alla struttura alberghiera che al parcheggio posto al secondo piano entro terra e sia i servizi ed impianti a servizio della struttura alberghiera come le centrali dell'impianto di condizionamento, idrico etc.... In corrispondenza dell'area a piano terra tra l'ingresso pedonale dalla via provinciale e l'ingresso carrabile posto ad est ritroviamo la cabina elettrica dell'Enel.

La superficie coperta del piano terra della struttura alberghiera è di circa mq. 1.221,00, mentre la superficie coperta della corte esterna pavimentata a ridosso della struttura alberghiera coperta è di circa mq. 600,00. Si sottolinea che la superficie totale del lotto di terreno contraddistinto con la particella 1078 al lordo della superficie coperta destinata alla struttura alberghiera, alle botteghe ed alle aree esterne comprese quelle in comune con altro immobile appartenente al piano secondo sottostrada misura circa mq. 5.082,00.

Il piano terra è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione e sottostrada mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori. Si fa presente che tali ascensori a piano terra si presentano sbarcanti in parte anche all'esterno (fuori dalle tamponature esterne) della struttura principale.

Tale livello di piano confina come di seguito:

- a Nord con la SS 114;

- a Sud con la particella 1286 costituente area pubblica anche se intestata alla stessa ditta proprietaria;

- ad Est in parte con altra particella catastale appartenente ad altra ditta proprietaria ed in parte col sub 4 costituente la scivola carrabile che è bene comune non censibile anche al sub 5 appartenente ad altra ditta proprietaria;

- ad Ovest con altra particella catastale denominata particella 1287 appartenente alla stessa ditta proprietaria.

A seguito di sopralluogo, il perito ha verificato che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano terra presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale. Inoltre, L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera non corretta. Infatti nella mappa catastale la sagoma del fabbricato non è inserita correttamente. Manca ad esempio l'ampliamento della cucina.

Piano primo

Al primo piano sono presenti n. 27 camere con relativo bagno suddivisi in: camere singole/doppie; camere triple; camere quaduple. Ogni tipologia di camera risulta dettagliatamente descritta nella perizia di stima, cui si rinvia. Tale livello è funzionalmente dipendente dai piani superiori e dal piano terra. Oltre alle camere, ritroviamo camere accessorie a servizio del piano.

La superficie coperta del piano primo della struttura alberghiera è così suddivisa:

- la superficie coperta dalle camere e locali accessori è complessivamente di circa mq. 1.101,73;
- la superficie coperta dai ballatoi e terrazze di pertinenza delle camere è complessivamente di circa mq. 328,82;
- la superficie coperta delle aree pedonali comuni a piano primo è complessivamente di circa mq. 505,10.

Il piano primo è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione e sottostrada mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori. Si fa presente che tali ascensori a piano primo si presentano sbarcanti all'esterno (fuori dalle tamponature esterne) della struttura principale, ma comunque coperti.

Tale livello di piano confina come di seguito:

- a Nord con la superficie a piano terra;
- a Sud con la superficie a piano terra;
- ad Est in parte con la superficie a piano terra facente parte della stessa particella ed in parte con il sub 4 costituente la scivola carrabile comune al piano secondo sottostrada;
- ad Ovest con la superficie a piano terra.

A seguito di sopralluogo, il perito ha verificato che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano primo presenta diversa distribuzione degli spazi interni e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale.

Piano secondo

Al piano secondo sono presenti n. 25 camere con relativo bagno suddivisi in: camere singole/doppie; camere triple; camere quaduple. Ogni tipologia di camera risulta dettagliatamente descritta nella perizia di stima, cui si rinvia. Tale livello di piano è funzionalmente dipendente dai

piani inferiori e dal piano terra. Oltre alle camere, ritroviamo camere accessorie a servizio del piano.

La superficie coperta del piano secondo della struttura alberghiera è così suddivisa:

- la superficie coperta dalle camere e locali accessori è complessivamente di circa mq. 912,89;
- la superficie coperta dai ballatoi e terrazze di pertinenza delle camere è complessivamente di circa mq. 300,20;
- la superficie coperta delle aree pedonali comuni a piano secondo è complessivamente di circa mq. 317,83.

Il piano secondo è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione e sottostrada mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori. Si fa presente che tali ascensori a piano secondo si presentano sbarcanti all'esterno (fuori dalle tamponature esterne) della struttura principale, ma comunque coperti.

Tale livello di piano confina come di seguito:

- a Nord con la superficie a piano terra;
- a Sud con la superficie a piano terra;
- ad Est in parte con la superficie a piano terra facente parte della stessa particella ed in parte con il sub 4 costituente la scivola carrabile comune al sub 5;
- ad Ovest con la superficie a piano terra.

Dall'indagine diretta eseguita sui luoghi il perito ha individuato due camere totalmente in disuso ed inagibili a causa delle ingenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza di copertura. A seguito di sopralluogo, il perito ha inoltre verificato che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano secondo presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale.

Piano terzo

Tale livello è dedicato a terrazza e solarium a servizio della struttura. Insistono i due vani scala con i relativi vani ascensori, nonché un locale servizi a complemento dell'offerta della struttura alberghiera. Tale terrazza risulta essere delimitata con ringhiera lungo tutti i prospetti.

Il pavimento di calpestio di tale piano è del tipo sopra-elevato/galleggiante. Il perito ha riscontrato che la condizione di tenuta all'acqua della terrazza è pessima, con ingenti infiltrazioni d'acqua ai piani inferiori. Il locale adibito a servizio igienico, con bagni e lavandini, risulta in pessimo stato, con la mancanza totale della copertura.

Tale livello di piano è funzionalmente dipendente dai piani inferiori e dal piano terra.

La superficie coperta del piano terzo della struttura alberghiera è così suddivisa:

- la superficie coperta delle aree pedonali della terrazza è complessivamente di circa mq. 961,00;

- la superficie coperta dei locali accessori è complessivamente di circa mq. 65,17;
- la superficie coperta della tettoia posta antistante il blocco ascensori è complessivamente di circa mq. 6,90.

Il piano terzo è collegato internamente ai vari livelli sottostanti mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori. Si fa presente che tali ascensori a piano terzo si presentano sbarcanti all'esterno su terrazza.

Tale livello di piano confina come di seguito:

- a Nord con la superficie a piano terra;
- a Sud con la superficie a piano terra;
- ad Est in parte la superficie a piano terra facente parte della stessa particella ed in parte con il sub 4 costituente la scivola carrabile comune con il sub 5;
- ad Ovest con la superficie a piano terra.

A seguito di sopralluogo, il perito ha verificato che la distribuzione e conformazione attuale della terrazza presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale.

Piano primo sottostrada

A tale livello insistono i seguenti locali:

- sala riunioni di ampia dimensione e sale di più esigua dimensione;
- blocco uffici e servizi posti a ridosso sia delle scale che dal piano terra conducono internamente al piano primo sottostrada e sia del blocco ascensori;
- blocco locali deposito alimentare, biancheria, locali tecnici;
- blocco Centro Estetico e benessere, salette dimostrazioni, sala lettura e TV etc...;
- deposito sino al confine ovest del lotto, laddove insiste la scala che conduce alla corte destinata ed adibita a giardinetto, sulla particella sub 1078.

La destinazione principale di tale livello di piano è ad uffici amministrativi, sala riunione e centro benessere.

La superficie coperta è, allo stato, per la maggior parte utilizzata a centro benessere, sale riunioni ecc. ma urbanisticamente risulta destinata a parcheggio. La superficie è complessivamente di circa mq. 2.655,00.

La superficie coperta del fabbricato destinato a servizio del piano terra e della struttura alberghiera è complessivamente di circa mq. 1.198,00.

Una parte dell'area occupata da tale immobile lungo il prospetto nord risulta essere adibita a parcheggio anche se di minima dimensione.

Il piano primo sottostrada è collegato internamente ai vari livelli di piano in elevazione mediante scale interne di diversa sagoma e mediante ascensori.

Tale livello di piano confina come di seguito:

- a Nord con terrapieno sulla SS 114;
- a Sud con terrapieno sulla strada Provinciale;
- ad Est con il sub 4 e con altra particella catastale;
- ad Ovest con terrapieno.

A seguito di sopralluogo il perito ha verificato che la distribuzione e conformazione attuale dell'immobile nella sua destinazione d'uso presenta notevoli difformità rispetto alla planimetria catastale e quindi non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale.

Situazione urbanistica dell'immobile sub (I)

Il Perito, nella propria relazione, ha precisato che *l'immobile è stato realizzato a seguito di:*

- *Concessione Edilizia n. 724 del 05/04/1986*
- *Concessione Edilizia in Variante n. 949 del 13/08/1992;*
- *Concessione Edilizia in Variante n. 1115 del 27/04/1998;*
- *Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 L. N. 47/85 n. 1297 del 26/04/2002.*

In data 26/07/2002 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 518 dal Sindaco pro-tempore del Comune di Aci Castello (CT). Tale agibilità si riferiva al complesso alberghiero e precisamente:

Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al fg. 12 p.la 1078:

- sub5: locale al piano interrato composto da: n. 1 autorimessa; n. 5 bagni; n. 5 locali tecnici.

- sub 1:

Locali al piano interrato composto da: n. 1 autorimessa; n. 11 locali deposito; n. 4 bagni uomini; n. 4 bagni donne.

Locale al piano terra composto da: n. 1 ingresso-hall; n. 1 reception; n. 3 uffici; n. 4 sale conferenze; n. 1 cucina con annessa dispensa lavaggio stoviglie; n. 1 ristorante; n. 1 drug-store; n. 4 salette.

Locale al piano primo composto da: n. 26 camere con annesso bagno ingresso-disimpegno; n. 2 suite.

Locale al piano secondo composto da: n. 26 camere con annesso bagno ingresso-disimpegno.

In data 13/12/2002 Il sindaco del Comune di Aci Castello ha rilasciato autorizzazione per l'apertura della struttura ricettiva avente capacità di n. 53 camere per complessivi 105 posti letto.

In data 25/06/2013 con autorizzazione n. 32 da parte del responsabile dell'urbanistica del Comune di Aci Castello (CT), veniva autorizzata la realizzazione di una struttura precaria contigua al locale cucina a piano terra.

In data 13/05/2019 prot. n. 36/AQ/PBA, l'immobile ha ottenuto l'autorizzazione allo scarico civile rilasciato dal responsabile dell'ufficio urbanistica.

Diversamente da quanto autorizzato, oggi ritroviamo le seguenti difformità:

- (1) *diversa distribuzione degli spazi interni ai diversi livelli di piano;*

(2) diversa destinazione d'uso di buona parte del piano primo sottostrada che originariamente risultava essere destinato a parcheggio ed oggi invece rappresenta area destinata a centro benessere, deposito, sala riunioni e sale a servizio della struttura alberghiera.

(3) realizzazione di locali tecnici a piano terzo.

Per quel che riguarda il punto 1, occorre presentare presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello (CT) richiesta di titolo abilitativo (C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria ed oneri vari. La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione e catastazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in € 10.000,00.

Per quel che riguarda i punti 2 e 3, si dovrà eseguire la messa in pristino dei locali ritornando alla situazione prevista nei grafici progettuali autorizzati. La spesa complessiva considerando sia le spese per la demolizione e messa in pristino, sia gli onorari tecnici che le spese amministrative, può attestarsi a circa in € 120.000,00;

La spesa occorrente per l'attuazione di quanto sopra è quantificabile complessivamente in complessivi € 130.000,00".

Impiantistica relativa all'immobile sub (I)

Il perito ha verificato che gli impianti di condizionamento (raffrescamento/riscaldamento), idrico, elettrico, metano sono stati certificati al momento del rilascio dell'agibilità della struttura avvenuta in data 2002. Allo stato, occorre adeguare gli impianti, essendo vetusti e ricchi di svariate problematiche di tenuta, specie per l'impianto idrico. Quanto all'impianto antincendio, il nulla osta risulta essere scaduto e non rinnovato presso il Comando dei Vigili del Fuoco.

*** *** ***

(II) Immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 2 particella 1078 sub. 12 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 79,0. Superficie catastale totale mq. 99,0; rendita Euro 1.183,20.

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Essa è costituita da un unico vano con all'interno il bagno. L'immobile al momento del sopralluogo risultava sfitto. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare a piano terra confina come di seguito:

- a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;

- ad Est con una altra bottega individuata con il sub 13;
- ad Ovest con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17.

A seguito di sopralluogo il perito ha verificato: (a) che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale; (b) l'immobile possiede il bagno mentre nella planimetria catastale non è riportato ed inoltre presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

(III) Immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 13 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 56,0 - Superficie catastale totale mq. 72,0 - rendita Euro 838,73.

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare a piano terra confina come di seguito:

- a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- ad Est con una altra bottega individuata con il sub 14;
- ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 12.

A seguito di sopralluogo, il perito stimatore ha verificato: (a) che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale; (b) l'immobile non possiede il bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

(IV) Immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 2 particella 1078 sub. 14 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 45,0 Superficie catastale totale mq. 61,0 - rendita Euro 673,98.

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare a piano terra confina come di seguito:

- a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- ad Est con una altra bottega individuata con il sub 15;
- ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 13.

A seguito di sopralluogo, il perito stimatore ha verificato che: (a) la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale; (b) l'immobile non possiede il bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

(V) Immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 2 particella 1078 sub. 15 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 54,0 - Superficie catastale totale mq. 72,0 – rendita Euro 808,77.

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare a piano terra così confina come di seguito:

- a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- ad Est con una altra bottega individuata con il sub 16;
- ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 14.

A seguito di sopralluogo, il perito ha verificato: (a) che la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale; (b) l'immobile non possiede il bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

(VI) *Immobile non residenziale a destinazione bottega posto a piano terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 1 della Via Provinciale nel Comune di Aci Castello (CT) nella frazione di Aci Trezza, riportato al NCEU del Comune di Aci Castello al foglio 02 particella 1078 sub. 16 categoria C/1- Classe 3°- Consistenza mq. 33,0 Superficie catastale totale mq. 45,0-rendita Euro 494,25.*

Tale immobile si sviluppa su una unica elevazione fuori terra e risulta rientrare nella superficie coperta della struttura alberghiera avendo sopra e sotto la stessa struttura ricettiva. A tale immobile è possibile accedere sia dal camminamento scoperto posto a sud-ovest e sia dal camminamento coperto posto all'interno dell'area pedonale dell'albergo. Esso è costituito da un unico vano. L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato. L'epoca di realizzazione è analoga a quella della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare a piano terra così come oggi si presenta, confina come di seguito:

- a Nord con l'atrio della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- a Sud con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- ad Est con area esterna della struttura alberghiera individuata con il sub 17;
- ad Ovest con una altra bottega individuata con il sub 15.

A seguito di sopralluogo, il perito ha verificato che: (a) la destinazione degli ambienti interni dell'immobile a piano terra è congruente a quella riportata nella planimetria catastale; (b) l'immobile non possiede il bagno mentre urbanisticamente doveva possedere il bagno e quindi possiede una diversa distribuzione degli spazi interni. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma nulla può dirsi sulla loro rispondenza alla normativa vigente.

Situazione urbanistica degli immobili subb (II), (III), (IV), (V), (VI)

Il Perito, nella propria relazione, ha precisato che *"l'immobile è stato realizzato a seguito di:*

- *Concessione Edilizia n. 724 del 05/04/1986*
- *Concessione Edilizia in Variante n. 949 del 13/08/1992;*
- *Concessione Edilizia in Variante n. 1115 del 27/04/1998;*
- *Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 L. N. 47/85 n. 1297 del 26/04/2002.*

In data 26/07/2002 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 518 dal Sindaco pro-tempore del Comune di Aci Castello (CT). Tale agibilità si riferiva al complesso alberghiero ...

In data 13/12/2002 Il sindaco del Comune di Aci Castello ha rilasciato autorizzazione per l'apertura della struttura ricettiva avente capacità di n. 53 camere per complessivi 105 posti letto.

In data 25/06/2013 con autorizzazione n. 32 da parte del responsabile dell'urbanistica del Comune di Aci Castello (CT), veniva autorizzata la realizzazione di una struttura precaria contigua al locale cucina a piano terra.

In data 13/05/2019 prot. n. 36/AQ/PBA, l'immobile ha ottenuto l'autorizzazione allo scarico civile rilasciato dal responsabile dell'ufficio urbanistica.

In data 12/02/2015 l'ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello rilasciava regolare autorizzazione al frazionamento dell'originario Drug Store a piano terra in cinque botteghe indipendenti.

Diversamente da quanto autorizzato, oggi ritroviamo le seguenti difformità:

(1) diversa distribuzione degli spazi interni ai diversi livelli di piano;

(2) Mancanza dei bagni all'interno di n. 4 botteghe su cinque.

Per quel che riguarda il punto 1 e 2, occorre presentare presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Aci Castello (CT) richiesta di titolo abilitativo (C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria ed oneri vari. La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione e catastazione) che le spese amministrative e la messa in pristino con la creazione dei quattro bagni mancanti, può attestarsi a circa in € 20.000,00".

*** *** ***

(VII) Lotto di terreno censito al NCT del Comune di Aci Castello al Foglio 2, part. 1287, di qualità "Vigneto" di classe 1° della superficie di mq 169,00 con reddito dominicale di euro 1,66 e reddito agrario euro 1,00.

Trattasi di terreno ben recintato di sagoma pressoché triangolare e non coltivato.

*** *** ***

Disponibilità degli immobili

Gli immobili sopra indicati sono allo stato occupati da società terza in forza di un contratto non opponibile alla Procedura. Detta società si è impegnata a rilasciare alla Curatela gli immobili, con i relativi beni mobili inventariati dalla Curatela, entro 45 giorni dall'aggiudicazione della struttura alberghiera.

Si precisa inoltre che sugli immobili sopra indicati risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 10 aprile 2002, ai nn. 14013/10766, vincolo di destinazione a favore del Comune di Aci Castello, in forza di atto di costituzione di vincolo di destinazione ai rogiti del Notaio Carmelo Sinatra di Giarre del 4 aprile 2002, rep. n. 25028.

Si precisa che è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del complesso immobiliare.

I beni immobili sopra indicati sono dettagliatamente illustrati nella perizia di stima in data 3.2.2023 a firma dell'ing. Giuseppe Raciti, che viene pubblicata in una all'avviso di vendita, cui si fa integrale rinvio.

*** *** *** *** ***

(B) Piena proprietà dei beni mobili (beni di arredamento e beni strumentali) inventariati all'interno del complesso immobiliare e utilizzati per l'esercizio dell'attività alberghiera e delle attività connesse (ristorazione, centro benessere, sala congressi etc ...). A titolo meramente esemplificativo: tavoli, scaffali, sedie, poltrone, oggetti d'arredamento (vasi, statue, quadri etc ...), scrivanie, armadi, mobili ufficio, librerie, attrezzatura per centro benessere, lettini massaggio, stampanti, tastiere, monitor, mouse, computer assemblati, apparecchiatura elettronica (microfoni, amplificatori, casse audio, etc ...), lavastoviglie, cucine, accessori per cucine, pensili, bilancia, piatti, posate, coppe gelato, bicchieri, lavatrice, lavasciuga pavimenti, spazzatrice, idropultrice, tosaerba, piastrelle da pavimento, forno microonde, banchi da lavoro, banchi frigoriferi, lavello, abbattitore, frigorifero, tritacarne, affettatore, lavello, forno a convezione-vapore, griglia elettrica, friggitrice a due pozzetti, cuocipasta, cappa, fabbricatore ghiaccio, carrelli, lettini, letti matrimoniali, mobili bar, TV, specchi, scrittoi etc ...

I beni sono puntualmente indicati nella perizia estimativa dei beni strumentali a firma del sig. Marcello D'angelo pubblicati in una al presente avviso di vendita, cui si fa integrale rinvio.

Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura. Pertanto, la Curatela non risponde di eventuali discrasie tra i beni strumentali analiticamente indicati nella perizia e quelli effettivamente presenti nella struttura.

*** *** ***

(C) In una al complesso aziendale vengono trasferite anche le seguenti licenze/autorizzazioni, di cui la società fallita è titolare:

(1) autorizzazione per l'apertura della struttura ricettiva alberghiera denominata "MARINA PALACE HOTEL", con categoria a "quattro stelle" rilasciata dal Comune di Aci Castello in data 13.12.2002;

(2) autorizzazione alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per l'esercizio di tipo "B" rilasciata dal Comune di Aci Castello in data 1.10.2002;

(3) autorizzazione sanitaria per l'attivazione di esercizio di laboratorio preparazione cibi cotti rilasciata dal Comune di Aci Castello nel settembre 2002;

(4) licenza fiscale di vendita prodotti alcolici n. CTM01015X;

(5) autorizzazione all'installazione ed utilizzo di impianto di sorveglianza con registrazione delle immagini rilasciata dalla Regione Sicilia in data 16 novembre 2012 (provvedimento n. 39);

(6) classificazione albergo 4 stelle rilasciata dall'Azienda Provinciale Turismo Catania in data 15.10.2002;

(7) concessione passo carrabile rilasciata dal Comune di Aci Castello con provvedimento n. 135 del 26.2.2007.

Si precisa che, in data 12.12.2002, la Prefettura di Catania, Commissione Provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo, ha rilasciato parere favorevole all'uso della sala multiuso interna alla struttura del "Marina Palace Hotel" per conferenze e sala da ballo per una capienza non superiore a 100 persone.

*** *** ***

NOTE E PRECISAZIONI

I debiti e i crediti relativi all'azienda cedenda maturati fino alla data di stipula dell'atto di cessione resteranno in capo al Fallimento.

Successivamente al deposito della perizia di stima, il perito si è diretto sui luoghi al fine di verificare una particolarità sull'impianto di smaltimento reflui e di sollevamento di acqua di falda, così da poter dare alcuni chiarimenti e aggiunte alla perizia già depositata.

Il perito ha rilevato che *"al piano secondo sottostrada non oggetto della perizia tecnica e del mandato ricevuto, al momento del sopralluogo, insisteva l'impianto di smaltimento reflui dell'intero edificio e l'impianto di accumulo e rilancio dell'acqua di falda proveniente da monte e riguardante la falda idrica che scende verso mare partendo da monte e precisamente dalla collina di Vampolieri frazione di Aci Catena (CT). In particolare scendendo dalla scivola carrabile dal piano primo sottostrada a piano secondo sottostrada, si ritrova il primo pozzetto di accumulo dell'acqua di falda. Trattasi di una falda di acqua che, provenendo da Vampolieri, attraversa la SS. 114 e da qui essendo al di sotto della quota delle fondazioni del fabbricato. Prima di incontrare il fabbricato, viene raccolta a piano secondo sottostrada essendo comunque la piezometrica a livello poco più basso delle fondazioni dell'edificio oggetto di perizia e da qui mediante accumulo e pompa idraulica sommersa ad alimentazione elettrica, viene pompata a piano strada mediante sistema di tubazioni di convogliamento, dove esiste la fognatura pubblica del Comune di Aci Castello. Tale pompa è attualmente alimentata da impianto elettrico collegato con l'immobile oggetto di perizia (albergo). Tale pompa deve essere sempre alimentata da corrente elettrica per evitare l'allagamento del piano secondo sottostrada e di compromettere le strutture dello stabile che comunque rappresentano elementi comuni ai vari immobili. ... Si fa presente comunque che al piano secondo sottostrada sono presenti locali tecnici con impianti di depurazione delle acque a servizio dell'immobile oggetto della presente perizia, in relazione alla sua destinazione".*

Si invitano coloro che sono interessati, a formulare proposta di acquisto per il suddetto lotto unico per un prezzo pari o superiore ad **euro 1.000.000,00 (euro un milione/00), oltre accessori di legge**. L'offerta di acquisto deve pervenire tramite PEC all'indirizzo ctf1102022@procedurepec.it **entro le ore 18:00:00 del 09/10/2024**.

L'offerente dovrà presentare a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato: "Fallimento 110/2022 R.G. Trib.le Catania" all'IBAN **IT05Z0503616900CC0451301727**, importo che sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Fallimento 110/2022 R.G. Trib.le Catania, cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili entro il termine di presentazione delle offerte e dunque **entro le ore 18:00:00 del 09/10/2024**. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

Si avvisa che, in caso di pluralità di offerte, sarà successivamente indetta una gara tra gli offerenti, con modalità che verranno comunicate via pec dal Curatore, sulla base del prezzo più alto, con rialzi pari ad almeno **euro 20.000,00**.

CONTENUTO DELLE OFFERTE E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del Curatore Fallimentare;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **€ 1.000.000,00**;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;

m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

n) dichiarazione di presa visione delle perizie di stima e degli atti relativi alla vendita;

o) dichiarazione di accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e suoi allegati;

p) dichiarazione di dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo

(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), risalente a non più di tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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 di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si precisa che, in caso di aggiudicazione, l'immobile verrà trasferito tramite atto pubblico. Le spese di pubblicità, le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre a IVA, cassa, diritti di repertorio, tassa consiliare, tassa archivio e gli onorari del Notaio (scelto dalla Procedura) saranno interamente posti a carico dell'aggiudicatario. Gli onorari del Notaio saranno quantificati secondo i criteri indicati nella "Convenzione stipulata in data 16 dicembre 2020 tra il Tribunale di Catania e l'Ordine dei Notai di Catania e Caltagirone) pubblicata sul sito www.tribunalecatania.it, sezione "Archivio", che si invita a consultare.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto pubblico. Le spese di pubblicità e quelle sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili e i beni mobili strumentali sono meglio descritti nelle relazioni di stima reperibili sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it, che devono essere consultate dall'offerente in quanto ad esse si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Le richieste di visione dei beni dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it> accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

Catania. 1° luglio 2024

Il Curatore Fallimentare
Avv. Stefano Grande