

**Tribunale di Messina**  
**- Seconda Sezione Civile -**  
**ORDINANZA DI VENDITA**  
**IL G.D.**

Visti gli atti del fallimento 23 / 2005 R.G.F.;

Visti gli artt. 104, 105 e 108 Legge n. 267/1942 e art. 569 e ss. c.p.c.

letta l'istanza di vendita depositata dal curatore l'8/2/16, la successiva del 16/2/16 volta a comprendere anche i beni oggetto di pignoramento nelle procedure riunite nn. 108 e 183 del 2002 R.es.imm. Tribunale di Messina;

viste la certificazione ipocatastale e la CTU rese nella precitata procedura esecutiva;

considerato il tenore delle perizie in atti;

ritenuto che — per effetto delle modifiche disposte dal DL 83/15 e dalla successiva legge di conversione - deve disporsi la vendita senza incanto, potendosi procedere alla vendita con incanto solo qualora il giudice ritenga che il prezzo conseguito possa essere superiore di oltre la metà rispetto a quello fissato per la vendita senza incanto;

considerato il parere del comitato dei creditori;

determinato il prezzo a base d'asta nei termini che seguono, considerando la stima effettuata dal perito nominato in atti e tenuto conto del pregresso esito negativo dell'esperimento della vendita senza incanto e con incanto;

rilevata, invero, l'opportunità di ribassare il prezzo a base d'asta del 10% rispetto a quello indicato nell'ultimo esperimento di vendita;

P.Q.M.

visti gli artt. 108, primo comma, legge fall. e 570 e ss. c.p.c.,

ORDINA

la vendita senza incanto del seguente complesso immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e, nel caso di più partecipanti, con offerte minime d'aumento di seguito indicate:

**Lotto 1**

**Ramo d'azienda costituito da:**

a) due immobili siti a Messina, vill. Contesse, contrada Granara, S.S. 114, Km 3,5, precisamente: 1) un piano seminterrato esteso circa mq. 900, con annesso vano deposito, un vano bagno, porzione di strada carrabile di circa mq 140 (denominata in perizia Ing. Pace "area B"); in Catasto piano S, foglio 140, particella 298, subalterno 1, zona cens. 2, categoria C/3, classe 3, consistenza 900 mq. circa, rendita € 3.160,72; 2) un piano terra esteso circa mq. 900, in Catasto al foglio 140, part. 298, sub 2, piano T, zona cens. 2, categoria C/2, classe 1, rendita € 1.162,03;

b) avviamento, marchio aziendale (Pastificio F.lli Triolo), autorizzazioni e licenze indicate nella CTU ing. Pace e nei documenti ivi richiamati, come specificati nella successiva CTU resa dal dott. Aricò;

c) beni mobili costituiti da impianti, macchinari, attrezzi per la produzione di pasta "fresca" e "secca", automezzi per la distribuzione, carrelli elevatori, macchine 2 d'ufficio e quant'altro come individuati nella CTU dott. Aricò, ad eccezione dell'arredo ufficio escluso dalla vendita e di quelli allocati all'interno di immobile di proprietà di terzi. Dalla vendita dei beni mobili registrati vengono esclusi quelli già alienati dalla Curatela



nonché l'autocarro tg. ME 546504 per il quale è pervenuta offerta di acquisto ancora sub judice. I beni mobili e mobili registrati aziendali sono ancora nella disponibilità della Curatela Fallimento Triolo Industrie Alimentari s.r.l., già affittuaria dell'intero ramo d'azienda, la quale potrà consegnarli direttamente all'aggiudicatario del presente Lotto.

La vendita dei beni di cui alle lettere b) e c) viene effettuata a forfait in quanto l'elencazione analitica di detti beni fatta nelle precitate CTU ha valore puramente indicativo, anche con riferimento alle licenze ed autorizzazioni. La curatela, considerata la vendita forfetaria dell'azienda come indicata nelle lettere b) e c), e la scarsa incidenza dei beni mobili e mobili registrati rispetto al valore complessivo del lotto, non risponderà di qualsivoglia difformità degli stessi e quelli effettivamente rinvenuti dall'aggiudicatario, né sotto il profilo qualitativo né sotto quello quantitativo, ovvero per eventuale documentazione mancante, dovendosi intendere la vendita degli stessi limitata a quelli che effettivamente verranno rinvenuti (beni e documenti) all'atto della consegna in favore dell'aggiudicatario.

Prezzo base vendita € 890.190,00 (prezzo ultimo ciclo € 989.100,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 5.000,00.

---

Si pongono, altresì, in vendita gli appartamenti sotto descritti tutti siti nella medesima palazzina sita a Messina, Vill. Contesse, contrada Granara, S.S. 114 km 3,5, in catasto al foglio 140, particella 298.

Tutti gli appartamenti utilizzano l'acqua proveniente da un pozzo abusivo sito nella medesima particella catastale ma potranno beneficiare dell'allaccio alla conduttura idrica comunale, stipulando autonomi contratti. Ai singoli appartamenti si accede dalla S.S. 114 attraverso un piccolo terreno adibito a posteggio sito nella stessa particella catastale (la n. 298, indicata convenzionalmente in CTU ing. Pace con la lettera "A") di circa mq. 240 che rimane di utilizzo condominiale. Gli appartamenti non sono dotati di posto auto e non sono muniti di certificato di abitabilità e di conformità al progetto. Gli appartamenti realizzati ai piani 4° e 5° sono sotto il profilo urbanistico abusivi ma sanabili ex art. 17 Legge 47/85 dall'aggiudicatario entro giorni 120 dal decreto di trasferimento.

L'intera palazzina di Contesse è dotata di certificato d'idoneità sismica. Nella determinazione del prezzo di vendita delle singole unità immobiliari si è tenuto conto, oltre che delle spese occorrenti per le riparazioni necessarie per ciascuna di esse, anche proporzionalmente dei costi di sanatoria laddove necessari.

#### **Lotto n. 3**

Appartamento sito al piano primo, libero, superficie commerciale mq. 117,03 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 5, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65, piano 1.

Prezzo base di vendita € 61.600,00 (prezzo base della precedente vendita € 68.500,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

#### **Lotto n. 4**

Appartamento sito al piano primo, libero, superficie commerciale mq. 126,69 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 6, zona censuaria 2, categoria 3 A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65, piano 1.

Prezzo base di vendita € 53.700,00 (prezzo base precedente vendita € 59.770,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.



**Lotto n. 5**

Appartamento sito al piano primo, occupato abusivamente, superficie commerciale mq. 169,74 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 7, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, rendita € 348,61, piano 1.

Prezzo base di vendita € 89.200,00 (prezzo base precedente vendita € 99.170,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 6**

Appartamento sito al piano secondo, occupato abusivamente, superficie commerciale mq. 117,03 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 10, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65, piano 2.

Prezzo base di vendita € 64.700,00 (prezzo base precedente vendita € 71.900,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 7**

Appartamento sito al piano secondo, libero, superficie commerciale mq. 126,69 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65, piano 2.

Prezzo base di vendita € 69.900,00 (prezzo base precedente vendita € 77.770,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 8**

Appartamento sito al piano secondo, occupato abusivamente, superficie commerciale mq. 158,34 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 12, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita € 302,13, piano 2.

Prezzo base vendita € 87.600,00 (prezzo base precedente vendita € 97.430,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 9**

Appartamento sito al piano terzo, occupato abusivamente, superficie commerciale mq. 129,16 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 14, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65, piano 3.

Prezzo base vendita € 71.500,00 (prezzo base precedente vendita € 79.460,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 10**

Appartamento sito al piano terzo, libero, superficie commerciale mq. 117,03 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 15, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65, piano 3.

Prezzo base vendita € 52.300,00 (prezzo base precedente vendita € 58.130,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 11**

Appartamento sito al piano terzo, libero, superficie commerciale mq. 126,69 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 16, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65, piano 3. 4



Prezzo base vendita € 69,900,00 (prezzo base precedente vendita € 77.770,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 12**

Appartamento sito al piano terzo, occupato abusivamente, superficie commerciale mq. 158,34 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 17, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita € 302,13, piano 3.

Prezzo base vendita € 87.600,00 (prezzo base precedente vendita € 97.430,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 13**

Appartamento sito al piano quarto, libero ed allo stato rustico, superficie commerciale mq. 239,90 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 18, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 10 vani, rendita € 464,81, piano 4.

Prezzo base vendita € 64.000,00 (prezzo base precedente vendita € 71.200,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 14**

Appartamento sito al piano quarto, libero e parzialmente rifinito, superficie commerciale mq. 129,16 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 19, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65, piano 4.

Prezzo base vendita € 45.700,00 (prezzo base precedente vendita € 50.800,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 15**

Appartamento sito al piano quarto, occupato abusivamente, superficie commerciale mq. 117,03 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 20, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65, piano 4.

Prezzo base vendita € 63.600,00 (prezzo base precedente vendita € 70.720,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 16**

Appartamento sito al piano quarto, occupato abusivamente, superficie commerciale mq. 126,69 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 21, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65, piano 4.

Prezzo base vendita € 68.800,00 (prezzo base precedente vendita € 76.500,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 17**

Appartamento sito al piano quarto, libero allo stato semirustico, superficie commerciale mq. 158,34 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 22, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 6,5 vani, rendita € 302,13, piano 4.

Prezzo base vendita € 55.400,00 (prezzo base precedente vendita € 61.600,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 18**

Appartamento sito al piano attico, occupato abusivamente, superficie commerciale 5



mq. 202,85 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 23, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 10,5 vani, rendita € 488,05, piano 5.  
Prezzo base vendita € 120.600,00 (prezzo base precedente vendita € 134.100,00); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

I beni di seguito posti in vendita sono stati stimati ed esaminati dall'Ing. Roberto della Rovere nella CTU resa nelle procedure nn. 108 e 183/02 RGE Tribunale di Messina, che qui si intende integralmente richiamata:

**Lotto n. 19** (già Lotto n. 2 nella procedure 108 e 183/2002)

Appartamento sito al piano primo, occupato da vedova del socio Triolo Giuseppe, superficie commerciale mq. 220,00 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 3, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 10 vani, rendita € 464,81, piano 1.

Prezzo base vendita € 65.600,00 (prezzo base precedente vendita € 72.946,48); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 20** (già Lotto n. 3 nella procedure 108 e 183/2002)

Appartamento sito al piano primo, superficie commerciale mq. 114,00 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65, piano 1.

Prezzo base vendita € 31.300,00 (prezzo base precedente vendita € 34.781,18); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

**Lotto n. 21** (già Lotto n. 4 nella procedure 108 e 183/2002)

Appartamento sito al piano secondo, occupato da vedova del socio Triolo Giovanni, superficie commerciale mq. 220,00 circa. In Catasto al foglio 140, particella 298, subalterno 8, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 10 vani, rendita € 464,81, piano 2.

Prezzo base vendita € 67.600,00 (prezzo base precedente vendita € 75.202,56); rilancio in caso di gara non inferiore ad € 2.000,00.

### **FISSA**

l'udienza per la deliberazione sulle offerte e per le eventuali gare tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il giorno 8 LUGLIO 2016 alle ore 12,00 innanzi a sé nei locali di questo Tribunale.

### **DISPONE**

che le offerte – presentate in carta legale da € 16,00, nella forma di proposta irrevocabile di acquisto dovranno essere depositate nella Cancelleria di questo Tribunale – Ufficio Fallimenti – entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica, in busta chiusa, sull' esterno della quale devono essere indicati il nome di chi materialmente provvede al deposito ( che può essere anche persona diversa dall'offerente) , il nome del giudice delegato e la data di udienza fissata per l'esame delle offerte. All'interno della busta va allegato anche un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Messina - Curatela fallimento n. 23/2005 R.G.F.», di importo pari al 10% del prezzo proposto.

### **AVVERTE**



**che l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nella presente ordinanza, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente provvedimento, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto**

AVVERTE

che qualora vi fosse un solo offerente questi non può revocare l'offerta, salvo le eccezioni di cui all'art. 571 c.p.c., e non ha diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita;

AVVERTE

che se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita

AVVERTE

che, in caso di pluralità di offerte, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il rilancio minimo in aumento sopra indicato per ciascun lotto;

DISPONE

che, ove si faccia luogo alla vendita, il prezzo di aggiudicazione dovrà essere depositato, detratta la cauzione già versata, nel libretto bancario intestato al fallimento in oggetto entro centoventi giorni dall'aggiudicazione e che, nello stesso termine, dovrà pure essere effettuato dall'aggiudicatario un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio;

AVVERTE

**che 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.**

AVVERTE

che, qualora gli immobili siano afflitti da difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

La vendita dovrà essere preceduta dall'affissione, per tre giorni consecutivi ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nell'Albo di questo Tribunale, di un avviso contenente tutti i dati di cui alla presente ordinanza e quelli previsti dall'art. 570 c.p.c.

DISPONE

che delle vendite senza incanto sia data pubblicità mediante l'inserzione di unico avviso (con l'avvertenza che non trattasi di proposta di vendita né di offerta al pubblico, ma, per il caso di vendita senza incanto, di invito ad offrire, e per il caso di vendita con incanto, di invito a partecipare alla gara) con l'indicazione del nominativo del curatore e del suo recapito telefonico, cui gli eventuali interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile, e con l'avvertimento che maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale, ovvero consultando il sito internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) se la perizia di stima è informatizzata:

sul quotidiano "La GAZZETTA DEL SUD";

sul sito internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it) nonché sul sito [www.ansteannunci.it](http://www.ansteannunci.it) sul sito internet [www.TEMPOSTRETTO.it](http://www.TEMPOSTRETTO.it), su [www.MESSINASPORTIVA.it](http://www.MESSINASPORTIVA.it)

sul sito [www.gobid.it](http://www.gobid.it) (solo pubblicità)

MANDA



alla Cancelleria perché provveda alle affissioni di cui sopra, nonché al curatore perché: 1) notifichi un estratto della presente ordinanza, almeno dieci giorni prima della vendita senza incanto e, in caso di esito negativo, della vendita con incanto, agli eventuali creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti; 2) effettui la superiore pubblicità d'intesa con la cancelleria almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, utilizzando la modulistica d'uso, secondo le modalità conformi alla convenzione stipulata con i periodici.

Rinvia per ogni ulteriore dettaglio sulle modalità di presentazione delle offerte, sulle condizioni di vendita e sulla pubblicità alle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" depositate in Cancelleria.

Messina, il 29.3.2016

Il Giudice Delegato  
(dott. Ugo Scavuzzo)

