

TERME DI ACIREALE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

CON SOCIO UNICO

Capitale Sociale €. 33.057000,00 interamente versato

C.F., partita iva e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese del SUD EST SICILIA: 04343980878 – R.E.A. CT 289106

Via Delle Terme, 61
95024 Acireale (CT)

E-mail: segreteria @termeacireale.it
PEC: termeacireale@pec.termeacireale.it

Avviso d'asta per la vendita del complesso alberghiero sito in Acireale nella Via delle Terme n° 103, già denominato "Hotel Excelsior Palace Terme" e del Complesso polifunzionale sito in Acireale nella Via delle Terme nn. 32 C/D/E/F/G/H/I/L e 34 – 34/A, di proprietà delle Terme di Acireale S.P.A. in liquidazione - Società per Azioni a Socio Unico.

IL COLLEGIO DEI COMMISSARI LIQUIDATORI

In applicazione della delibera del Collegio dei Commissari Liquidatori del 15.04.2019

RENDE NOTO

che il **giorno 18/06/2019 alle ore 12:30 in Acireale, Corso Umberto n.166**, presso l'Ufficio secondario del Notaio Francesco Grassi Bertazzi, professionista delegato alle operazioni di vendita, si procederà alla **vendita all'asta**, con il metodo delle offerte segrete al rialzo, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico e catastale in cui si trovano, dei seguenti beni immobili, appartenenti al patrimonio disponibile della società Terme di Acireale S.p.A. in liquidazione, a socio unico:

- a) **complesso Alberghiero sito in Acireale nella Via delle Terme n° 103**, già denominato "Hotel Excelsior Palace Terme", ricadente su un'area di circa 10.200 mq, composto da n° 4 elevazioni fuori terra oltre un piano cantinato, con capacità ricettiva di 520 posti letto (suddivisa in camere doppie, singole e doppie matrimoniali), sale conferenze e riunioni, sala congressi, ristorante, bar, ed ulteriori ampi spazi interni ed esterni con piscina e solarium. Ogni elevazione ha una superficie di mq.2.670. La superficie del quarto piano risulta solo in parte coperta essendo la rimanente porzione destinata a lastrico solare di copertura dei sottostanti piani. Al piano terra sono ubicati i locali hall dell'albergo, le sale ristoranti, le cucine, locali uffici e n°2 sale riunioni; al piano cantinato sono inoltre ubicate due ulteriori sale conferenze nonché degli ulteriori locali tecnici. I rimanenti piani sono adibiti a camere dell'albergo. Il tutto è oggi riportato nel catasto urbano al **foglio 68 particella 23 sub.8**, cat. D2;
- b) **complesso polifunzionale in Acireale nella Via delle Terme n.ri 32 C/D/E/F/G/H/I/L e 34 – 34/A**, avente una struttura suddivisa su due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato con copertura piana adibita a lastrico per una consistenza complessiva di mq.5.904, comprendente sala

ricezione e terapeutiche, palestra, uffici e negozi, con area pertinenziale adibita a parcheggio, a verde, a corsie carrabili e pedonali. Il tutto risulta oggi censito nel catasto fabbricati al **foglio 67 p.lla 750 sub.2** cat. D/8, **sub.3** cat. C/1, cl 7, consistenza mq.55, **sub.4** cat. C/1, cl. 7, consistenza mq.53, **sub.5** cat. C/1, cl. 6, consistenza mq.145, **sub.6** cat. C/1 cl., consistenza mq.149, **sub.7** cat. C/1 cl. 6, consistenza mq.154, **sub.8** cat. C/1 cl. 6 consistenza mq.134, **sub.9** cat. C/1 cl. 7 consistenza mq.68, **sub.10** cat. A/2 cl. 8 consistenza vani 6, **sub.11** cat. A/2, cl. 8, consistenza vani 5,5, vani, **sub.12** cat. A/10 cl. U consistenza vani 7.

Gli immobili in questione, secondo quanto riportato nella perizia, che al presente si allega sub **A**, del 12/04/2009 redatta dall'Ing. Venero Torrisi, su incarico del Tribunale di Catania, VI Sez. Civile, nonché nella perizia, che si allega **sub B**, del 28/09/2017 redatta dall'Ing. Maurizio D'Amico, su incarico del Tribunale di Catania, VI Sez. Civile, che dovranno essere necessariamente consultate dagli offerenti, sono stati realizzati:

- quanto all'immobile indicato alla lettera a), in data anteriore al 1967, successivamente, essendo stati eseguiti interventi edilizi consistenti nella sua trasformazione a destinazione alberghiera previe concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Acireale n° 344 in data 18 ottobre 1989 e n° 33 del 18 giugno 1991, e successive autorizzazioni sindacali prot. n° 2919/U – 12181/A.G. del 4 giugno 1991, prot. n° 1512/U – n° 9703/A.G. del 11 maggio 1993. Per detti lavori risulta essere stato richiesto il permesso di abitabilità con prot. N° 7546 del 15.12.1992;
- quanto all'immobile indicato alla lettera b), giusta concessione edilizia n° 385 del 29 novembre 1989 e successiva variante n° 51/91 del 17.10.1991. Per detti lavori risulta essere stato richiesto il permesso di abitabilità con prot. N° 14125 del 01.06.1993.

Il tutto risulta comunque meglio descritto e riportato nei sopra allegati documenti sub "A" e "B", ai quali si fa espresso ed integrale rinvio anche per ciò che concerne la descrizione, la condizione urbanistica, la precisa identificazione catastale, la consistenza, la natura e lo stato di conservazione, eventuali vincoli e quant'altro.

Gli immobili verranno comunque trasferiti nello stato di fatto, di diritto, urbanistico e catastale in cui oggi si trovano, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, a corpo e non a misura (motivo per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo); precisandosi sin d'ora che oggetto di trasferimento saranno altresì i beni mobili di proprietà della società alienante, che si trovano all'interno dei predetti immobili.

Pertanto, sulla scorta delle valutazioni espresse nella citata delibera del Collegio Dei Commissari Liquidatori del 15.04.2019, l'importo di vendita a base d'asta dei succitati beni è fissato, sulla base del parere di congruità redatto dal Dirigente del Dipartimento Regionale Tecnico, servizio 5, dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità del 24/10/2017, in **€ 13.000.000,00 (euro tredici milioni)**.

Si precisa:

A) che sugli immobili sopradescritti sono state trascritte/iscritte le seguenti formalità:

1) iscrizione di ipoteca volontaria effettuata a Catania in data 3 gennaio 1992 ai nn.421/53 per la somma di Lire 31.746.688.400, ed in rettifica in data 18 gennaio 1992 ai nn.4112/341;

2) iscrizione di ipoteca volontaria effettuata a Catania in data 3 gennaio 1992 ai nn.421/54 per la somma di Lire 6.343.164.800, ed in rettifica in data 18 gennaio 1992 ai nn.4114/342 (NON RINNOVATA);

3) trascrizione di un vincolo di destinazione (vincolo alberghiero) effettuata a Catania in data 3 gennaio 1992 ai nn.422/320 e successiva trascrizione in rettifica effettuata a Catania in data 18 gennaio 1992 ai nn.4111/3450;

4) trascrizione di un vincolo di destinazione (vincolo alberghiero) effettuata a Catania in data 3 gennaio 1992 ai nn.423/321 e successiva trascrizione in rettifica effettuata a Catania in data 18 gennaio 1992 ai nn.4113/3451;

5) trascrizione di un vincolo di destinazione (vincolo alberghiero) effettuata a Catania in data 4 marzo 1993 ai nn.7836/6178;

6) trascrizione di un vincolo di destinazione (vincolo alberghiero) effettuata a Catania in data 4 marzo 1993 ai nn.7838/6179;

7) trascrizione di un vincolo di destinazione (vincolo alberghiero) effettuata a Catania in data 30 marzo 1993 ai nn.11010/8506;

8) trascrizione di un vincolo di destinazione (vincolo alberghiero) effettuata a Catania in data 30 marzo 1993 ai nn.11012/8507;

9) trascrizione di un vincolo urbanistico di destinazione effettuata a Catania in data 11 maggio 1993 ai nn.16412/12532;

10) iscrizione di ipoteca volontaria effettuata a Catania in data 4 marzo 1993 ai nn.7835/758 per la somma di Lire 2.073.846.000 ed in rettifica in data 30 marzo 1993 ai nn.11011/1158 (NON RINNOVATA);

11) iscrizione di ipoteca volontaria effettuata a Catania in data 4 marzo 1993 ai nn.7837/759 per la somma di Lire 25.533.408.000 ed in rettifica in data 30 marzo 1993 ai nn.11009/1157; ipoteca rinnovata in data 27 febbraio 2013 ai nn.11404/750;

12) trascrizione di pignoramento immobiliare effettuata a Catania in data 4 gennaio 2008 ai nn.598/434;

13) iscrizione di ipoteca legale effettuata a Catania in data 9 febbraio 2015 ai nn.4317/411 per la somma di Euro 3.446.294,50.

B) che è pendente, presso il Tribunale Civile di Catania, sezione VI, una procedura esecutiva (R.G.E. n.1/2008) promossa dal "Banco di Sicilia S.p.A.", contro la società Terme di Acireale S.p.A. in liquidazione con socio unico;

C) che le formalità ai superiori nn.1), 2), 10), 11), 12) e 13) saranno annotate di cancellazione, per gli immobili in oggetto, solo a seguito del provvedimento di estinzione della procedura esecutiva di cui sopra da parte del Giudice;

D) che l'assegnazione sarà sottoposta alla condizione risolutiva della mancata estinzione, entro il 26 luglio 2019, per qualsiasi causa, della procedura esecutiva sopra citata con contestuale stipula dell'atto di trasferimento della proprietà;

E) che i beni immobili in oggetto sono occupati da terzi in virtù di quanto segue:

- Contratto di comodato d'uso gratuito, giusta scrittura privata sottoscritta in data 5 marzo 2014 tra la società Terme di Acireale S.p.A. In liquidazione con socio unico e l'Associazione nazionale Marinai D'Italia, gruppo di Acireale, c.f. 90009150872, a tempo determinato con scadenza al 31 dicembre 2014 (rinnovabile), che si allega sub "C";
- Contratto di comodato d'uso gratuito, a tempo indeterminato, giusta scrittura privata sottoscritta in data 5 marzo 2014 tra la società Terme di Acireale S.p.A. In liquidazione con socio unico e l'associazione AVIS Comunale di Acireale, P.IVA 81004180873, che si allega sub "D";
- Contratto di locazione ad uso non abitativo, per la durata di anni sei (tacitamente rinnovabile), giusta scrittura privata sottoscritta in data 11 dicembre 2014, tra la società Terme di Acireale S.p.A. in liquidazione con socio unico e la società Vodafone Omnitel B.V., società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Vodafone Group Plc., con sede in legale in Amsterdam (Olanda) e sede dell'Amministrazione e Gestionale in Italia , via Jervis n.13, c.f. 93026890017, che si allega sub "E";
- Contratto di comodato d'uso gratuito, a tempo indeterminato, giusta scrittura privata sottoscritta in data 30 ottobre 2016 tra la società Terme di Acireale S.p.A. In liquidazione con socio unico e l'associazione Rangers d'Italia Sez. Sicilia Associazione ONLUS, con sede in Palermo, via Padre Cascini s.n., c.f.97272090826 che si allega sub "F";
- contratto di comodato gratuito modale, senza determinazione della durata, giusta scrittura privata in data 6 luglio 2018 e registrata a Catania in data 25 luglio 2018 al n.704, sottoscritta tra il custode giudiziario dei predetti immobili oggetto di pignoramento, avv. Carlo Grassi Bertazzi del Foro di Catania e l'associazione "Art Light & Sound", con sede in Acireale, via Santa Caterina n.23, c.f.05467910872, che si allega sub "G".

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate, oltre che dal presente avviso di vendita, da quanto previsto in seno alla seguente documentazione, che gli offerenti sono tenuti ad esaminare preventivamente:

- 1) condizioni generali di vendita (All."H");
- 2) modello della domanda di partecipazione alla gara d'asta (All."I");
- 3) modello di dichiarazione in ordine al possesso dei requisiti ai sensi del D.P.R. 445/2000 (All."L");
- 4) modello di offerta (All."M").

La consegna del plico, contenente la documentazione necessaria per la partecipazione all'asta, debitamente chiuso e sigillato, dovrà avvenire con consegna a mani o mediante raccomandata A.R. a rischio del mittente, al seguente indirizzo:

“Notaio Francesco Grassi Bertazzi, Corso Umberto n.166, 95024, Acireale (CT), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18/06/2019.

Sul plico dovrà essere chiaramente indicato il mittente (che potrà anche essere soggetto diverso dall'offerente) e la seguente dicitura:

“Offerta per l'acquisto degli immobili - Complesso Alberghiero sito in Acireale nella Via delle Terme n° 103, già denominato “Hotel Excelsior Palace Terme” e del Complesso Polifunzionale sito in Acireale nella Via delle Terme nn. 32 C/D/E/F/G/H/I/L e 34 – 34/A”.

L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto, in caso di unica offerta, si potrà procedere all'aggiudicazione all'offerente anche qualora questi non compaia personalmente.

Per il caso invece di pluralità di offerte valide, si procederà – previo invito da parte del professionista delegato - alla gara sulla base dell'offerta più alta e mediante offerte in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di sessanta secondi dall'offerta precedente, con rilancio minimo non inferiore ad euro 260.000,00; i beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se invece la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni all'invito da parte degli offerenti, il delegato dichiarerà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente, sempre che il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, o che non siano ritenute dal professionista delegato conformi al presente avviso di gara o alle condizioni generali di vendita, non sono ammessi reclami.

Il plico, oltre alla busta contenente l'offerta economica, dovrà contenere la documentazione indicata nelle condizioni generali allegate e l'assegno, per costituzione del deposito cauzionale, dell'importo di €. 130.000,00 (Euro centotrentamila/00). Detta cauzione non è dovuta nel caso in cui l'offerente sia lo Stato o un Ente pubblico, anche territoriale.

Il deposito cauzionale deve essere costituito, a pena di esclusione, unicamente mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato al professionista delegato “Francesco Grassi Bertazzi”, come indicato nelle condizioni generali di vendita.

Con apposito provvedimento, il notaio delegato alle operazioni e responsabile del procedimento d'asta provvederà a svincolare i depositi cauzionali costituiti dai presentatori di offerte non aggiudicatari, entro quindici giorni dalla data fissata per la gara.

L'aggiudicazione è da intendersi definitiva ad unico incanto.

Il pagamento, salva l'imputazione di quanto corrisposto a titolo di cauzione, dovrà essere effettuato:

- in unica soluzione al momento del rogito, che dovrà avvenire, entro il 26 luglio 2019, presso il Tribunale di Catania, immediatamente dopo il provvedimento di estinzione della procedura esecutiva in corso da parte del Giudice.

All'acquirente faranno carico tutte le spese relative e consequenziali all'atto stesso, comprese le spese e le imposte ai sensi di legge.

Qualora per fatto dell'interessato non si addivenga alla stipulazione nei termini stabiliti o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'avviso d'asta, la società Terme di Acireale S.p.A. In liquidazione, con socio unico, tratterrà la cauzione versata.

Per quanto non previsto espressamente nel presente bando e nelle condizioni generali allegate, costituenti parti integrante allo stesso, si fa riferimento alla normativa in materia di esecuzioni immobiliari giudiziali.

Acireale, 15.04.2019

Il Collegio dei Commissari Liquidatori

Dr. Francesco Petralia



Dr.ssa Vincenza Mascali



Dr. Antonino Oliva

