

TRIBUNALE DI MESSINA

Concordato Preventivo n. 6/2017

Giudice Delegato: dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano

Commissario Giudiziale: Avv. Attilio De Gregorio

Liquidatore Giudiziale: dott. Gaetano Panzera

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA SENZA INCANTO

SETTIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Gaetano Panzera, domiciliato in Messina, Via G. Bruno, n. 75, nella qualità di liquidatore giudiziale nel Concordato n. 6/2017 Tribunale di Messina, visto il disposto del decreto di omologa del concordato preventivo depositato il 29.03.2019, visto il parere favorevole del Comitato dei Creditori, il parere favorevole del Commissario Giudiziale, i provvedimenti del G.D. del 23.04.2021, del 12.01.2022 e, da ultimo, del 2.5.2024 e del 13.11.2024, visti gli articoli 107 e 108 legge fallimentare,

AVVISA E RENDE NOTO

Che in data **21 FEBBRAIO 2025, alle ore 16,00**, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, in Messina, Via Giordano Bruno n. 75, avrà luogo la vendita senza incanto, dei seguenti beni immobili siti nel comune di TORREGROTTA (ME) e precisamente:

LOTTO UNICO

Corrispondente al lotto n. 1 della perizia di stima “Fabbricato destinato ad attività produttiva e commerciale in Torregrotta (Messina) - Via Verga, 9. Composto da un unico fabbricato costituito da tre corpi separati tra loro da giunti tecnici, a due elevazioni fuori terra, più piano seminterrato e un ammezzato posto tra il piano terra e il primo piano, ad uso insediamento produttivo per attività artigianale e commercio. La superficie complessiva del lotto, rilevata dalle planimetrie catastali e di progetto perfezionate secondo i rilievi fatti, risulta di circa mq. 4.850,00, con le seguenti destinazioni: superficie coperta mq. 1.943,00, superficie destinata a parcheggio di progetto 662,50 mq., area libera mq. 2.244,50 circa. La destinazione urbanistica sul nuovo piano regolatore, adottato nel 2017, è D2. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Torregrotta al foglio 2 mappale 2693 subalterno 2, categoria D/8, posto al piano S1; foglio 2 mappale 2693 subalterno 3, categoria D/8, posto al piano S1; foglio 2 mappale 2693 subalterno 4, categoria D/8, posto al piano T1-A; foglio 2 mappale 2693 subalterno 5, categoria D/8, posto al piano 1”.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella perizia redatta dall’arch. Nunziatina Pino, cui si rinvia per ogni ulteriore notizia e informazione relativa al lotto in vendita.

PREZZO BASE d’asta € 1.950.000,00 (euro unmilionenovecentocinquantamila/00), oltre iva ed imposte nei termini di legge. L’acquirente, antecedentemente al trasferimento, dovrà autocertificare

gli eventuali requisiti per l'applicazione dell'imposta con il regime dell'inversione contabile (reverse charge) prevista dall'articolo 17 del D.P.R. 633/72. Rilancio minimo in caso di gara € 50.000,00.

PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI: Gli immobili risultano meglio descritti nella citata relazione di stima a firma del ctu Arch. Nunziatina Pino.

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza della C.E. rilasciata in data 16.12.2005 protocollo n. 15673/05 reg. concessioni n. 2225, variante con autorizzazione rilasciata in data 19.06.2009 n. prot. 9634/09 ed è dotato di Certificato di Agibilità del 16.06.2010 prot. 9821/10.

Relativamente alla conformità urbanistico edilizia: il consulente ha evidenziato difformità rispetto al progetto edilizio per le costruzioni destinate a locali verniciatura e levigatura, poste sul confine ovest del terreno di pertinenza, come meglio evidenziato dalle fotografie allegate alla perizia di stima.

Relativamente alla conformità catastale: il consulente ha evidenziato difformità rispetto al progetto edilizio nella realizzazione delle costruzioni, destinate a locali verniciatura e al locale tecnico in cui è posizionato l'aspiratore di trucioli e polveri di legno, poste sul confine ovest del terreno di pertinenza, come meglio evidenziato dalle fotografie allegate alla perizia di stima

Ove ricorrano i presupposti di legge l'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento può presentare una domanda di concessione in sanatoria.

DOCUMENTAZIONE INERENTE LA PROCEDURA: al fine di consentire ai soggetti interessati di acquisire dettagliate informazioni sul bene, saranno pubblicati sul sito www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it (Gruppo Edicom), l'avviso di vendita e la perizia di stima.

Contestualmente si procederà alla pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. mediante pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche.

Tanto precisato,

SI COMUNICA

Che per i beni sopra indicati, i soggetti interessati si dovranno attenere a quanto evidenziato nel presente avviso ed alle seguenti **condizioni inderogabili**.

Il lotto lotto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo); l'esistenza di eventuali vizi o difformità o mancanza di qualità della cosa venduta o di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, quelli per spese condominiali relative all'anno in corso ed al precedente non pagate dal debitore), anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i necessari oneri per il trasferimento e gli eventuali oneri connessi alla vendita. In nessun caso l'aggiudicatario potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, indennità, restituzioni del prezzo pagato ed il rimborso spese.

La vendita sarà soggetta ad IVA, nei modi e termini di legge. L'acquirente, antecedentemente al trasferimento, dovrà autocertificare gli eventuali requisiti per l'applicazione dell'imposta con il regime dell'inversione contabile (*reverse charge*) prevista dall'articolo 17 del D.P.R. 633/72. In caso di variazione del regime d'imposta per intervenute modifiche legislative successive alla redazione del presente avviso è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita. In caso di richiesta di agevolazioni fiscali di qualsiasi natura, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al liquidatore giudiziale, al momento della aggiudicazione, le relative dichiarazioni fiscali in originale unitamente alla copia del documento di identità.

Le spese e gli oneri di trasferimento sono e restano a carico esclusivo dell'aggiudicatario, comprese le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate a cura e spese dell'acquirente.

TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte irrevocabili di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del liquidatore giudiziale dott. Gaetano Panzera, in Messina Via Giordano Bruno n. 75, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta irrevocabile per l'acquisto dell'immobile potrà essere presentata, oltre che personalmente, anche a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma).

In caso di procura rilasciata da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale, sia del mandante che del mandatario, da allegare all'offerta; In caso di procura rilasciata da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di carta d'identità in corso di validità e di codice fiscale sia del mandante che del mandatario, oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società.

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto/i in vendita e di tutta la documentazione inerente.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente: a) le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente); b) il nome ed il numero della procedura; c) la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né il bene/lotto per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

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

- a) un assegno circolare non trasferibile – intestato a: “CONCORDATO PREV N. 6/2017 RCP TRIBUNALE DI MESSINA” - di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all’acquisto);
- b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuale indirizzo mail o di posta certificata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile e che sottoscrive l’offerta (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta), con acclusa fotocopia del documento di identità dell’istante e del codice fiscale;
- c) se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- d) se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;
- e) se l’offerente non è cittadino U.E., deve essere allegato la fotocopia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno con durata illimitata;
- f) se l’offerta è presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;
- g) se l’offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all’offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell’ente e deve recare la denominazione sociale, la sede, la partita IVA od il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante) dovrà essere allegata visura aggiornata del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;
- h) i dati identificativi della procedura e del bene per il quale la domanda è presentata.
- i) l’indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso a pena di inefficacia dell’offerta), del modo e del tempo del pagamento.
- l) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- m) l’esonero della procedura concordataria dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dell’attestato di prestazione energetica, e l’impegno dell’offerente di provvedervi direttamente in caso di aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al liquidatore giudiziale per l’apertura delle buste, per la deliberazione sull’offerta (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti) e per l’eventuale gara tra gli offerenti di cui all’art. 573 c.p.c. è fissata per il giorno **21 FEBBRAIO 2025, ore 16,00 in Messina, Via Giordano Bruno 75**, presso lo studio del liquidatore giudiziale dott. Gaetano Panzera. Si procederà secondo l’ordine dei lotti.
- 2) L’offerta presentata è irrevocabile e l’offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione il bene andrà comunque aggiudicato

all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

3) L'offerta è inefficace se:

- a) perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- b) il prezzo offerto è inferiore al prezzo base;
- c) l'offerente presta cauzione non conforme alle modalità ed all'importo sopra indicati.

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

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

Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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

6) Offerte migliorative. L'aggiudicazione diverrà definitiva ove non pervenga offerta migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto nei dieci giorni successivi alla data di aggiudicazione.

7) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, salvo che non intenda avvalersi della rateizzazione di cui infra, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al liquidatore giudiziale il saldo del prezzo di aggiudicazione, nonché la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri, anche fiscali, del trasferimento che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione; e ciò mediante distinti bonifici sul conto corrente della procedura acceso presso la Unicredit S.p.A., Filiale di Messina Cairoli, iban **“IT 14 I 02008 16530 000106356473”** ovvero mediante distinti assegni circolari bancari non trasferibili intestati a: **“CONCORDATO PREV. N. 6/2017 RCP TRIBUNALE DI MESSINA”**.

Ove invece intenda pagare il prezzo in forma rateizzata dovrà versarlo in rate mensili di uguale importo nel termine massimo di sei mesi dalla vendita, in uno alle spese per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento del bene a mezzo bonifico bancario sul c/c della procedura concorsuale n. 6/2017 Tribunale di Messina, In ipotesi di pagamento rateale, l'immissione anticipata nel possesso è condizionata alla prestazione di fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da primario istituto bancario, assicurativo o intermediario finanziario per un importo pari ad almeno il 30% del prezzo di vendita.

Il trasferimento della proprietà avrà luogo successivamente al versamento integrale del saldo prezzo, previa approvazione del Comitato dei Creditori e del G.D. con decreto di trasferimento.

Le spese e gli oneri di trasferimento sono e restano a carico esclusivo dell'aggiudicatario, comprese le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate a cura e spese degli acquirenti.

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

8) Nel caso in cui:

a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;

b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;

d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione, si procederà ad un ulteriore esperimento di vendita senza incanto in una nuova data che sarà fissata con separato avviso.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, integralmente sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, nonché, sul sito www.tempostretto.it (sezione aste giudiziarie) per estratto.

Le visite degli immobili dovranno essere prenotate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, ovvero, via pec al seguente indirizzo "liquidatore.cp6.2017messina@peconcordati.it".

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso lo studio liquidatore giudiziale dott. Gaetano Panzera, in Messina, via Giordano Bruno, n. 75, recapito telefonico 090.695475, pec della procedura liquidatore.cp6.2017messina@peconcordati.it.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il liquidatore Giudiziale

Dott. Gaetano Panzera