



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

Fallimento N. 34/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo

Curatore: Avv. Giuseppe C. Cucinotta

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA EX ART. 107 e 108 .L.F.

(5° ESPERIMENTO)

Lo scrivente Avv. Giuseppe Carmelo Cucinotta nella qualità di Curatore del Fallimento n. 34/2017, ritenuto che il 4° esperimento di vendita asincrona telematica pura degli immobili, suddivisi in n. 2 lotti ha sortito esito positivo solo per il lotto 1; vista l'ordinanza di vendita del G.D. dott.ssa Maria Carmela D'Angelo del 4/12/24 con cui ha autorizzato la fissazione del 5° esperimento di vendita senza incanto asincrona telematica pura della durata di tre giorni per il residuo Lotto 4 con ribasso del 25% rispetto al precedente prezzo base; visti l'art. 107, primo comma e 108 legge fall.

AVVISA

che a partire **dal 18 marzo 2025 ore 12:00 e fino al 21 marzo 2025 ore 12:00** avrà luogo una procedura competitiva di vendita telematica asincrona accessibile dal sito www.doauction.it oltre che sul portale www.garavirtuale.it senza incanto tramite commissionario Gruppo Edicom S.p.A., del seguente bene:

Lotto 4) piena proprietà di un edificio a due elevazioni di tipo duplex, sussistendo all'interno di ciascun piano un soppalco, e terreno circostante siti in Messina, vill. Ortoliuzzo, via Nazionale s.s. 113 Km 32,500, in Catasto Comune di Messina al foglio 63, particella 225 sub 3, cat. D/8, piano primo, mq. 572,00 circa oltre soppalco di mq 150,00 circa, balconi mq. 86,00 circa, rendita € 10.950,00, con destinazione per esposizione mobili senza contatto col pubblico; sub 5 (porzione del già sub 2), categoria D/7, piano T-1, destinato ad attività produttive, mq. 572,00 circa oltre mq. 385,00 circa di soppalco, rendita € 4.758,00; la rendita catastale dei due fabbricati può essere oggetto di verifica e variazione in aumento; terreno circostante ricadente sulla stessa part. 225, esteso mq. 1588,00 circa (al netto di mq. 1069,00 circa costituenti area di sedime esclusa dal lotto in esame) su parte del quale sono stati realizzati alcuni piccoli manufatti abusivi da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario. Il fabbricato di cui al piano primo (sub 3) è stato concesso dalla curatela in locazione temporanea a terzi i quali dovranno rilasciarlo a richiesta del curatore; anche quello sito al piano terra (sub 5) è stato concesso in locazione temporanea a terzi i quali dovranno rilasciarlo a richiesta del curatore. L'aggiudicatario del lotto dovrà obbligarsi, per sé e per i propri aventi causa, a concedere su una porzione di terreno del foglio 63, part. 225 un diritto di servitù di

passaggio anche carrabile in favore del fondo sito nel foglio 63 particelle 226 e 993 e 225 (quest'ultima relativamente all'area di sedime dei due fabbricati abusivi facenti parte di altro lotto).

Prezzo base di vendita € 430.000,00;

OFFERTA MINIMA € 322.500,00;

Rilanci in caso di gara non inferiore ad € 5.000,00;

Cauzione: 10 % del prezzo offerto

PRESENTAZIONE OFFERTE

- Che tutti gli interessati a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali ivi indicate nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel presente avviso di vendita di ogni singola asta;
- Che al momento della registrazione a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, allegando un documento di identità valido, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;
- Che si potrà partecipare formulando offerta irrevocabile d'acquisto indicando il lotto e versamento di una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- Che per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto che dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: Beneficiario: Gruppo Edicom – Edicom Servizi s.r.l., IBAN: IT90E0326804607052737800862, BIC: SELBIT2BXXX - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607, indicando quale causale di versamento: "Proc. Fall. R.G.F. 34/2017 Tribunale di Messina lotto 4";
- Che per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato al Commissionario **improrogabilmente entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'inizio della gara;**
- Che in seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara per il mancato accredito del bonifico sul conto indicato;
- Che la copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissionario a mezzo PEC all'indirizzo commissionario.edicom@pec.it e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico;
- Che le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse;
- Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.; se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni, potrà acquistare

un immobile all'asta in comunione fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene;

- Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura notarile, riportante tutti i riferimenti del delegante nonché del lotto in vendita. Detta procura dovrà essere recapitata al **Gruppo Edicom S.p.A. - Via Torre Belfredo n. 64 cap 30174 MESTRE (VE)** a mezzo racc.a.r. oppure via PEC all'indirizzo **commissionario.edicom@pec.it**, entro le ore **12:00** del giorno antecedente l'inizio della gara. Farà fede, ai fini della regolarità, la data e l'ora di consegna della racc.a.r. ovvero della PEC.;
- Che in caso di procura notarile 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 delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it** prima della registrazione;
- Che in caso di procura notarile 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 delegato che del legale rappresentante del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it** prima della registrazione;
- Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- Che i procuratori legali potranno fare offerte per persone da nominare; in tal caso il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Gruppo Edicom spa, a mezzo pec **commissionario.edicom@pec.it**, nei tre giorni dalla fine della gara il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta depositando mandato notarile avente data antecedente l'inizio della gara; il medesimo deposito andrà effettuato nei medesimi termini anche in cancelleria; in mancanza, il procuratore legale sarà ritenuto aggiudicatario definitivo;

INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

- **che l'offerta è inammissibile se inferiore all'offerta minima del prezzo base del lotto posto in vendita, ossia se è inferiore all'importo sopra specificato;**
- **che l'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, ovvero entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente l'inizio della gara, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; è altresì inammissibile se la cauzione non risulta accreditata sul precitato c/c del Gruppo Edicom spa entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente l'inizio della gara.**

SVOLGIMENTO DELLA GARA

- Che durante la gara telematica, ciascun interessato, al fine di superare la offerta precedente, deve proporre un rilancio, non inferiore a quelli sopra indicati per ciascun lotto, senza necessità di versare ulteriori caparre successive alla prima;
- Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **tre minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di **ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;**
- Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario

- provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
 - Che all'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissionario tramite le seguenti modalità: 1) qualora sia prevista la possibilità di costituire la cauzione a mezzo di carta di credito, il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 72 ore dalla richiesta se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara;
 - Che il lotto verrà **aggiudicato provvisoriamente**, a favore di chi, al termine della gara, risulterà avere effettuato l'offerta maggiore ovvero, a parità di offerte ed in mancanza di rilanci, in favore di chi ha proposto il minor tempo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento (compresi gli oneri per la commissionaria) e, in caso di parità di termine per i suddetti pagamenti, in favore di chi si è iscritto per primo alla gara;
 - Che in caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l'aggiudicazione **provvisoria** in favore dell'unico offerente.

ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio dei lotti oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

Il Curatore depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 107, comma 5, L.F. e chiederà al Giudice delegato di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle conseguenti operazioni, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita da parte del G.D., decorsi i termini di cui all'art. 108 L.F., o da parte della Curatela fallimentare in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F.. Le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, e l'Ufficio si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita; l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, **entro 120 (centoventi) giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione (ossia dalla data di fine gara), ovvero nell'eventuale inferiore termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza, il saldo prezzo** (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione), le spese di trasferimento nella misura forfettaria del **15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**, nonchè i compensi di vendita spettanti al Commissionario dovranno essere corrisposti secondo le seguenti percentuali: fino ad Euro 50.000,00 una percentuale del 2,9% oltre IVA sul valore di vendita del bene; - da Euro 50.000,01 ad Euro 150.000,00 una percentuale del 2,5% sul valore di vendita del bene; - da Euro 150.000,01 ad Euro 300.000,00 una percentuale del 2,2% sul valore di vendita del bene; - da Euro 300.000,01 ad Euro 500.000,00 una percentuale del 1,9% sul valore di vendita del bene - da Euro 500.000,01 ad Euro 1.000.000,00 una percentuale dell'1,5% sul valore di vendita del bene. Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato mediante **unico bonifico** sul conto corrente intrattenuto dal Gruppo Edicom spa, recante il seguente codice IBAN: IT90E0326804607052737800862 - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B, indicando la seguente causale: **“saldo prezzo vendita procedura Proc. Fall. R.G.F. 34/2017 Tribunale di Messina lotto 4 di €.....”** e **“spese di trasferimento vendita procedura Proc. Fall. R.G.F. 34/2017 Tribunale di Messina lotto 4 di €.....”**.

Il versamento dei **compensi di vendita spettanti al Commissionario**, nella misura sopra indicata, andrà effettuato entro il termine di **giorni 20** dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico sul

conto corrente intestato Gruppo Edicom spa, recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Proc. Fall. R.G.F. 34/2017 Tribunale di Messina lotto 4", accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo o del suo pagamento non integrale, delle spese di trasferimento e dei compensi del Commissionario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione che verrà versata dal Gruppo Edicom spa alla procedura a titolo di penale. I compensi per la commissionaria saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e solo in caso di aggiudicazione.

Le somme incamerate dal Commissionario, versate dall'aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione nonché del saldo prezzo e del 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento, verranno depositate con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN intestato alla Procedura.

Il commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e di partecipazione e consentirà eventuali visite del compendio da parte di potenziali interessati, che potranno essere prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. A tal fine il Gruppo Edicom spa potrà essere contattata ai seguenti numeri: 3757157549; 090/770587.

Il curatore fornirà ogni informazione in suo possesso tramite mail all'indirizzo avv.giusepppecucinotta@gmail.com oppure PEC fall.34.17@pec.giuffre.it.

ULTERIORI INFORMAZIONI

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della perizia di stima e allegati redatti dall'Ing. Domenico Lupò, all'uopo nominato dagli organi fallimentari e depositate agli atti della Procedura, nonché della certificazione notarile e sua integrazione, documenti che si daranno comunque per conosciuti al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente anche sulle condizioni di fatto e di diritto dei beni.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare di avere preso visione dell'immobile e della suindicata documentazione. Pertanto la presentazione dell'offerta presupporrà l'integrale conoscenza e accettazione della documentazione allegata, nonché delle condizioni di fatto dei beni e delle condizioni di partecipazione alla gara.

La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario mediante decreto di trasferimento del G.D., a seguito del versamento integrale del prezzo e del 15% per tutte le spese di trasferimento ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario salvo conguaglio; col medesimo decreto sarà disposto dal Giudice Delegato, l'ordine di cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli, le quali ultime rimangono a cura e spese esclusivi dell'aggiudicatario. Saranno, dunque, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto, quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, le spese e gli adempimenti per gli annotamenti di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto.

L'aggiudicatario dispenserà la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendosi direttamente l'onere di tali incombenze.

Il bene che costituisce oggetto di cessione è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a

corpo e non a misura. E' compito degli offerenti verificare con congruo anticipo lo stato del bene. Qualora l'immobile sia afflitto da difformità edilizie o urbanistiche, il completamento dell'iter amministrativo di sanatoria edilizia e delle conseguenti pratiche potrà essere operato dall'aggiudicatario dell'immobile, **sussistendone i presupposti**, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, ed i relativi eventuali oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, essendosene tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. Laddove vi siano costruzioni abusive non sanabili, le spese e gli oneri per la loro demolizione rimangono a totale cura e spese dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto anche di tali circostanze nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. La Procedura Concorsuale e il commissionario, sono pertanto manlevati da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo. L'aggiudicatario del lotto dovrà obbligarsi, per sé e per i propri aventi causa, a concedere su una porzione di terreno del foglio 63, part. 225 un diritto di servitù di passaggio anche carrabile in favore del fondo sito nel foglio 63 particelle 226 e 993 e 225 (quest'ultima relativamente all'area di sedime dei due fabbricati abusivi facenti parte di altro lotto).

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato in qualità di **"Soggetto Legittimato alla Pubblicazione"** anche sul **"Portale delle Vendite Pubbliche"** istituito presso il Ministero della Giustizia, **almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica**, ai sensi degli artt. 107 comma 1 ultima parte L.F. e 490, 1 comma c.p.c.;

La perizia di stima con relativi allegati e successive integrazioni, nonché la certificazione notarile, saranno visionabili sui siti: **www.tribunale.messina.it**; **www.rivistaastegiudiziarie.it**; **www.doauction.it**; **www.asteannunci.it**; **www.asteavvisi.it**.

Eventuale documentazione allegata alla CTU di stima non inserita nei precitati siti potrà essere richiesta al curatore.

Il curatore provvederà a pubblicizzare con l'ausilio del commissionario, con un sintetico avviso di vendita sul quotidiano **"Gazzetta del Sud"** di Messina su **www.tempostretto.it** almeno 45 giorni prima dell'inizio della gara telematica e sui siti web della predetta commissionaria; con l'ausilio della commissionaria provvederà alla pubblicità da inserire nei termini di legge sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale **www.doauction.it**.

Messina lì 6/12/2024

Il Curatore fallimentare

Avv. Giuseppe C. Cucinotta
