



Tribunale di Messina
Seconda Sezione Civile – Ufficio Fallimenti

Il Giudice Delegato

Visti gli atti della procedura fallimentare n. 31/2016 R.G.F.;

letta l'istanza del curatore depositata in data 14 ottobre 2024;

ritenuto che appare opportuno procedere alla vendita con modalità telematiche;

ritenuto che la vendita a mezzo commissionario, realizzata con individuazione dell'acquirente e determinazione del prezzo mediante procedure competitive rispondenti ai parametri di cui all'art. 107 L.F., rappresenti, per ragioni di economicità, flessibilità e trasparenza, un modello di vendita efficace, specie se accompagnato da apposita pubblicità su internet e dalla possibilità di presentazione delle offerte e svolgimento della gara per via telematica.

Considerato che tale forma di vendita appare essere quella meglio in grado di realizzare gli interessi della massa.

Ritenuto che la vendita può essere delegata a Commissionario, rappresentato da Gruppo Edicom S.p.A., determinato il prezzo in quello indicato nella richiamata istanza del Curatore, quale prezzo base d'asta;

P. Q. M.

Visti gli artt. 107 e 530 e segg.. c.p.c.,

ORDINA

la vendita competitiva senza incanto in modalità telematica asincrona a mezzo commissionario Gruppo Edicom S.p.A. del lotto rappresentato dal seguente bene:

lotto unico

quota di ½ indiviso di proprietà di un cespite immobiliare ubicato in Messina, S.S. 114, Km 6300, corrispondente ad una stradella privata, che con accesso a un cancello prospettante sulla S.S. 114, percorre il lato nord di un immobile (identificato al foglio 244, sub.8) e continuando divide i capannoni (foglio 159 part. 244. sub. 21 e sub. 19), identificata nel C.E.U. del Comune di Messina al foglio 159 particella 244 sub.18 area urbana di mq.933.

FISSA

il termine di trenta giorni per l'esecuzione degli adempimenti pubblicitari,

DISPONE

- che l'aggiudicatario/acquirente ed il prezzo di vendita siano individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto irrevocabili e cauzionate e la gara tra gli offerenti entro il termine prestabilito, con vendita in unico lotto come previsto nella istanza di vendita depositata del Curatore;

DISPONE

- che il prezzo base d'asta della vendita del bene sia determinato in euro 21.692,00 (oltre oneri fiscali di legge), con previsione di rilancio minimo pari ad euro 1.000,00 ed offerta minima pari ad euro 16.269,00 (corrispondente all'75% del prezzo base d'asta).
- che il Commissionario procederà alla vendita per ciascun bene o lotto, mediante gara telematica, accessibile dal sito web: www.doauction.it, della durata di 10 (dieci) giorni a decorrere dalla data



fissata per l'avvio di ciascun esperimento di vendita; • che il Commissionario procederà alla vendita del bene immobile, previo incasso dell'intero prezzo, a favore di chi, alla scadenza della gara telematica, risulti avere effettuato l'offerta maggiore;

- che, in mancanza di offerte, il Commissionario fisserà i successivi esperimenti di vendita, con le stesse modalità di gara telematica, nei termini ed alle condizioni indicate nell'istanza di autorizzazione alla vendita sopra menzionata;
- che, a conclusione dell'autorizzato ciclo di vendite, in caso di esito negativo, provvederà a riferire ed a restituire gli atti al Giudice Delegato per i conseguenziali provvedimenti;

AVVERTE

a. che ogni soggetto interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito web: www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta. Al momento della registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

b. per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario secondo le indicazioni riportate sul portale, sul conto corrente intestato a: Gruppo Edicom S.p.A., IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa. La cauzione costituirà acconto sul prezzo in caso di aggiudicazione. Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;

c. che le offerte di acquisto del lotto in asta, dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse;

d. 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 per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata a Gruppo Edicom S.p.A. 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 PEC. La Curatela fallimentare si riserva di richiedere la trasmissione del documento in originale.

e. 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. La Curatela fallimentare si riserva di richiedere la trasmissione del documento in originale.

f. 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. La Curatela fallimentare si riserva di richiedere la trasmissione del documento in originale.

g. che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";



- h. che l'offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- i. che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di iscrizione al portale www.doauction.it;
- j. che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene a mezzo bonifico bancario o assegno circolare, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all'offerente di € 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara;
- k. che degli esiti della procedura, il Commissionario trasmetterà apposita relazione alla Curatela, affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il Comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione;
- l. che il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (maggiorato dell'eventuale IVA a seconda del regime fiscale dell'aggiudicatario), delle spese di trasferimento, nonché i compensi di vendita spettanti al Commissionario, non potrà eccedere i 120 giorni a decorrere dalla data della comunicazione all'aggiudicatario provvisorio da parte della Curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva, ovvero nell'eventuale inferiore termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza; in mancanza, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa. Il Giudice Delegato, ricorrendo i presupposti del primo comma di cui all'articolo 108 legge fallimentare, secondo le modalità indicate dalla citata norma, potrà sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi dieci giorni dagli adempimenti di cui all'articolo 107 c. 5 legge fallimentare.
- m. Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante unico bonifico sul conto corrente intrattenuto da Gruppo Edicom S.p.A., recante il seguente codice IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa, indicando la seguente causale: “saldo prezzo vendita procedura Proc. Fall. R.G.F. 31/2016 Tribunale di Messina lotto unico”, e una volta effettuato il pagamento del saldo, gli estremi del pagamento, dovrà essere caricato sul profilo utente nella sezione aggiudicazioni cliccando su “paga adesso” in modo da registrare quest' ultimo inviandolo ai nostri sistemi;
- n. il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura sopra indicata, andrà effettuato entro il termine di giorni 20 a decorrere dalla data della comunicazione all'aggiudicatario provvisorio da parte della Curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva, mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.A., IBAN: IT16D0326804607052737800861 - Banca: BANCA SELLA - S.P.A, indicando quale causale di versamento: “Compensi di vendita - Proc. Fall. R.G.F. 31/2016 Tribunale di Messina lotto unico”, e una volta effettuato il pagamento, gli estremi del pagamento, dovranno essere caricati sul profilo utente nella sezione accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;
- o. che grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della documentazione inerente (avviso di vendita, perizia di stima, relazione ipocatastale etc). Il bene immobile potrà essere visionato, previa richiesta da inoltrare direttamente al Curatore/Commissionario a mezzo email o pec;
- p. che il Commissionario, anche prima del versamento del saldo del prezzo su richiesta degli organi della procedura, potrà trasferire alla Curatela le somme incamerate a titolo di cauzione al netto dei propri compensi di vendita;
- q. che ai sensi del comma quarto dell'art. 105 L. Fall., il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto;



- r. che non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante etc;
- s. che l'aggiudicatario provvisorio dovrà fornire entro il termine di fine gara i dati anagrafici e il codice fiscale o la partita iva e un indirizzo di posta elettronica certificata (pec) ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
- t. che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Gruppo Edicom S.p.A. - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti;
- u. che il Commissionario e la Curatela fallimentare forniranno ogni utile informazione, anche telefonica o tramite e-mail, agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene.

DISPONE

- che in caso di offerte pervenute nei 3 (tre) minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori 3 (tre) minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (gara con prolungamento);
- che ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento della cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec della procedura concorsuale la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione)

AVVISA CHE

1) In ordine alle condizioni di vendita:

- (i) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'articolo 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed 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, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.
- (ii) Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizioni in conservatoria del decreto di trasferimento o dell'atto notarile, voltura catastale, bolli e altro, compensi notarili, ecc.) saranno a carico dell'aggiudicatario. Le spese di trasferimento del bene immobile saranno a carico dell'aggiudicatario, per tali intendendosi i costi per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento. Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese e gli adempimenti di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di vendita, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto. Essi saranno versati direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla Curatela sul conto corrente intestato alla procedura secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal Curatore direttamente all'aggiudicatario. Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte potrà procedersi all'emissione del Decreto di Trasferimento (ove sia possibile l'emissione da parte del G.D.) o al trasferimento mediante atto notarile;
- (iii) la proprietà del bene immobile viene trasferita all'aggiudicatario tramite Decreto di trasferimento (ove possibile) a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario);
- (iv) con decreto ex articolo 108 legge fallimentare sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli;



(v) l'aggiudicatario dovrà rinunciare, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza del bene oggetto della presente vendita. La procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi;

(vi) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, catastale ed amministrativa degli immobili compresi nel Lotto;

(vii) la perizia di stima, la relazione notariale, l'avviso di vendita e l'ordinanza saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale www.doauction.it, dove sarà espletata la gara telematica, anche sugli altri portali facenti parte del network gruppo Edicom, regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it.

(viii) per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nell'avviso si rinvierà al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it.

2) In ordine all'aggiudicazione:

(ix) L'aggiudicazione all'esito della vendita telematica è provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria non perverrà a Commissionario ai sensi dell'art.107 co.4 L.F. offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, correlata da idoneo deposito cauzionale non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. In questo caso, gli Organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;

3) In ordine al pagamento del prezzo ed agli oneri accessori:

(x) il saldo del prezzo di aggiudicazione (maggiorato di eventuale IVA a seconda del regime fiscale dell'aggiudicatario), le spese di trasferimento nonché i compensi di vendita spettanti al Commissionario, dovranno essere interamente versati dall'aggiudicatario entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio da parte della Curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva. Non è previsto pagamento rateale. Il saldo del prezzo (maggiorato di eventuale IVA a seconda del regime fiscale dell'aggiudicatario) potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario:

1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato al commissionario Gruppo Edicom Spa secondo le modalità indicate sul portale www.doauction.com;

2) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, nell'ipotesi di cui al successivo punto xii.

(xi) i compensi di vendita a carico dell'aggiudicatario (3% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione) dovranno essere saldati dall'aggiudicatario entro 20 (quindici) giorni dal termine della gara, tramite bonifico bancario sul conto corrente del commissionario, seguendo le indicazioni sul proprio profilo utente nella sezione pagamenti del sito www.doauction.it;

(xii) la curatela fallimentare, dandone comunicazione alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo e delle spese di trasferimento vengano versati direttamente sul conto della procedura anziché al Commissionario

(xiii) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al Commissionario o delle spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa, salvo il diritto della Procedura a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul conto intestato alla procedura concorsuale al netto dei propri onorari pari al 3%, oltre iva (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita);



(xiv) eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario, saranno tempestivamente trasmesse alla Curatela, che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario;

(xv) ai fini dell'articolo 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 a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo;

(xvi) per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura.

DISPONE

- che a cura del Commissionario, quale Soggetto legittimato alla pubblicazione, sia curata la pubblicazione dell'avviso (riportando gli elementi essenziali desumibili dall'istanza di vendita) sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- che il Commissionario provveda alla pubblicità commerciale ex art. 490 c.p.c. in particolare alla pubblicazione sul sito internet dello stesso commissionario (www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it) e sul sito www.tribunale.messina.it, nonché sul sito www.tempostretto.it.

Andrà omissis, in ogni caso, dall'estratto pubblicato sui quotidiani, il nome del fallito.

DISPONE

che la Cancelleria dia comunicazione del presente provvedimento al commissionario.

Messina, 17/10/2024

Il Giudice Delegato
(dott.ssa Maria Carmela D'Angelo)

